



## Criticism of the Approvals of the National Headquarters against Corona in Renewing the Lease and Pricing Contract

Mohammad Shokri<sup>1</sup>

1. Department of Law, Faculty of Law and Social Sciences, Payame Noor University, Tehran, Iran.

### ABSTRACT

**Background and Aim:** One of the effects of the Corona epidemic was its impact on contracts, one of the most common contracts is the rental contract. In the approvals of the National Struggle Headquarters, lease contracts were legally extended sometimes for a short period of time and sometimes for one year, and the ceiling of the rent increase was also determined.

**Method:** The method of the present research is analytical-descriptive, which after examining the matters related to the resolution and analyzing it based on legal principles, subject laws and jurisprudence, the results were obtained with a critical approach.

**Ethical Considerations:** In conducting the research, all the ethical standards of the research have been observed while maintaining trustworthiness.

**Results:** In these approvals, there are two bases for the mandatory extension provision; One is public health order and prevention of the spread of disease in order to preserve the health of people and the other is public economic order and in order to support the lessee as a vulnerable party due to the bad economic effects of the epidemic of this disease and the economic stabilization of the society in this part of the contracts.

**Conclusion:** The adoption of each of these bases creates approaches that require their own legal system. If the basis is to preserve health, one-sided coercion (only towards the lessor) is not justified and should be imposed on the contractors. But by choosing the basis of economic order and supporting the tenant, it has legal logic. Also, due to the exceptional nature of the decree and the need to limit itself to necessity, the lack of time and place constraints for the rule and application of the decree is one of the causes of illegitimate violation of the property rights of the lessor over the tenant and the principle of the rule of will in areas and places without a dangerous corona situation. A thing that is against the rules of collective harm and subjugation. Also, determining the ceiling of the rent increase, in addition to non-compliance and the opposite effect, sometimes has an unfair approach.

**Keywords:** Lease Contract; Mandatory Renewal; Corona

**Corresponding Author:** Mohammad Shokri; **Email:** mshokri@pnu.ac.ir

**Received:** July 28, 2023; **Accepted:** October 29, 2023; **Published Online:** June 17, 2024

### Please cite this article as:

Shokri M. Criticism of the Approvals of the National Headquarters against Corona in Renewing the Lease and Pricing Contract. *Medical Law Journal*. 2024; 18: e4.



## نقد مصوبات ستاد ملی مبارزه با کرونا در تمدید قرارداد اجاره و قیمت گذاری

محمد شکری<sup>1</sup>

۱. گروه حقوق، دانشکده حقوق و علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

### چکیده

**زمینه و هدف:** یکی از آثار همه‌گیری بیماری کرونا، تأثیر آن بر قراردادهای اجاره است. در مصوبات ستاد ملی مبارزه با قراردادهای اجاره را گاه به مدت زمانی کوتاه و گاه به مدت یک سال تمدید قانونی نمود و همچنین سقف میزان افزایش اجاره نیز معین گردید.

**روش:** روش پژوهش حاضر به شیوه تحلیلی - توصیفی است که پس از بررسی موارد مربوط از مصوبه و تحلیل آن بر مبنای اصول حقوقی، قوانین موضوعه و فقه به نتایج با رویکرد انتقادی حاصل گردید.

**ملاحظات اخلاقی:** در انجام تحقیقات ضمن رعایت امانتداری تمامی موازین اخلاقی پژوهش رعایت گردیده است.

**یافته‌ها:** در این مصوبات دو مبنا برای مقرر تمدید اجباری دیده می‌شود: یکی نظم عمومی بهداشتی و جلوگیری از شیوع بیماری به منظور حفظ سلامتی افراد و دیگری نظم عمومی اقتصادی و به منظور حمایت از مستأجر به عنوان طرف آسیب‌پذیر به دلیل آثار سوء اقتصادی اپیدمی این بیماری و تثبیت اقتصادی جامعه در این بخش از قراردادها.

**نتیجه‌گیری:** اتخاذ هر کدام از این مبانی موجد رویکردهایی است که نظم حقوقی خاص خود را می‌طلبد. چنانچه مبنا حفظ سلامت باشد، یک‌طرفه بودن اجبار (فقط نسبت به موجر) موجه نیست و باید بر متعاقدين تحميل گردد، اما با گزینش مبنا نظم اقتصادی و حمایت از مستأجر یک‌طرفه بودن واجد منطق حقوقی است. همچنین با توجه به استثنایی بودن مصوبه و لزوم اکتفا به ضرورت، فقدان قید زمانی و مکانی برای حاکمیت و اعمال مصوبه از اسباب تضييع نامشروع حق مالکیت موجر بر عین مستأجره و اصل حاکمیت اراده در ازمنه و اماکن فاقد وضعیت خطرناک کرونایی است. امری که منافی رعایت قواعد جمع لاضرر و تسلیط است. همچنین تعیین سقف افزایش اجاره‌بها علاوه بر عدم رعایت و تأثیر معکوس گاه رویکردی ناعادلانه دارد.

**واژگان کلیدی:** قرارداد اجاره؛ تمدید اجباری؛ کرونا

نویسنده مسئول: محمد شکری؛ پست الکترونیک: [mshokri@pnu.ac.ir](mailto:mshokri@pnu.ac.ir)

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۵/۰۶؛ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۸/۰۷؛ تاریخ انتشار: ۱۴۰۳/۰۳/۲۸

خواهشمند است این مقاله به روش زیر مورد استناد قرار گیرد:

Shokri M. Criticism of the Approvals of the National Headquarters against Corona in Renewing the Lease and Pricing Contract. Medical Law Journal. 2024; 18: e4.

## مقدمه

با توجه به عجز انسان‌ها در تأمین نیازهای متعدد در طول زندگی، به ناچار محتاج رجوع به دیگران و از جمله کسب مایحتاج در قالب انعقاد قراردادهاست، نیاز به مکان به عنوان محل استقرار برای زندگی، استراحت، کسب و کار و انواع فعالیت‌ها یکی از نیازمندی‌های اجتناب‌ناپذیر است، رفع بسیاری از این نیازها به موجب قرارداد اجاره محقق می‌گردد، با توجه میزان استفاده، این قرارداد در شمار عقود رایج و شایع قرار دارد. بیماری کرونا و پاندمی ناشی از آن موجب بروز فشار و سختی در ابعاد مختلف زندگی انسان و از جمله سلامت و اقتصاد گردید. ستاد ملی مقابله با کرونا با هدف مدیریت بحران‌های حادث از همه‌گیری بیماری تشکیل و از جمله اقدام به تصویب مقرراتی در حوزه قراردادهای اجاره نمود. این اقدامات شامل تمدید اجباری قرارداد اجاره و تعیین سقف قیمت برای تمدید قرارداد بود. با توجه به اصل حاکمیت اراده و آزادی قرارداد این مصوبات ناقض اصل تسلیط مالک بر ملک خود محسوب می‌گردد، از طرفی اضطرار عمومی جامعه از لحاظ حفظ سلامت و حمایت اقتصادی از افراد و تنظیم اقتصاد جامعه در حوزه مسکن مبین ضرورت دخالت در این امر است.

شیوه تحقیق مبتنی بر گردآوری مصوبات ستاد ملی مبارزه با کرونا در حوزه قرارداد اجاره و سپس تحلیل مبانی و فلسفه وضع تقنینی آن‌ها با بررسی مقررات قوانین عام، از جمله قانون مدنی به منظور دستیابی به رویکرد و آثار حاصل از اجرای این مصوبات است، تا در این گذر انتقادات وارد بر آن و برآمد اعمال این مقررات روشن و تبیین گردد.

در خصوص کرونا و اجاره چند مقاله وجود دارد، لکن هر آنچه هست راجع به قوه قاهره بودن، عسر و حرج و یا معاذیر بودن این بیماری است، لکن موضوع گزینشی این مقاله کاملاً از خصوصیت ابتکار و تازگی برخوردار است و فاقد هرگونه سابقه پژوهشی است. اهمیت موضوع پژوهش حاضر ناشی از پایداری بیماری کرونا با احتمال جهش‌های بعدی و یا ورود بیماری‌های احتمالی مشابه در آینده است. پژوهش حاضر با مطالعه

تحلیلی و مبنایی در حصول هدف مورد نظر مصوبات کرونایی در خصوص قرارداد اجاره اهتمام می‌ورزد، امید آنکه در اقدامات آتی مفید واقع شود.

سؤالات و ابهامانی نگارنده را به سمت و سوی موضوع حاضر سوق داد: مبنا یا مبنایی ورود مصوبات ستاد مقابله با کرونا به حوزه قرارداد اجاره چیست؟ رویکرد و آثار لحاظ مبنایی این مصوبات موجد چه منطق حقوقی است؟ توجه به مسائلی موجب حصول هدف مصوبه در تمدید اجباری اجاره است؟ با روشن‌شدن این مبانی چه انتقاداتی بر مصوبات ستاد وارد است؟ راهکارهای مصونیت از ایرادات موجود چیست؟

در راستای تحلیل مسائل و پاسخگویی به سؤالات، مبانی تمدید اجباری قرارداد اجاره و آنگاه با تکیه بر این مبانی ایرادات و انتقادات وارد شامل فقدان قید زمانی و مکانی، اختصاص به اماکن مسکونی، یک‌طرفه بودن اجبار، موارد نقض ماده ۴۹۸ قانون مدنی مورد تحلیل قرار می‌گیرد.

## ملاحظات اخلاقی

در پژوهش حاضر جنبه‌های اخلاقی مطالعه کتابخانه‌ای شامل اصالت متون، صداقت و امانتداری رعایت شده است.

## روش

روش پژوهش حاضر به شیوه تحلیلی - توصیفی است که پس از بررسی موارد مربوط از مصوبه و تحلیل آن بر مبنای اصول حقوقی، قوانین موضوعه و فقه به نتایج با رویکرد انتقادی حاصل گردید.

## یافته‌ها

در این مصوبات دو مبنا برای مقرر تمدید اجباری دیده می‌شود: یکی نظم عمومی بهداشتی و جلوگیری از شیوع بیماری به منظور حفظ سلامتی افراد و دیگری نظم عمومی اقتصادی و به منظور حمایت از مستأجر به عنوان طرف آسیب‌پذیر به دلیل آثار سوء اقتصادی اپیدمی این بیماری و تثبیت اقتصادی جامعه در این بخش از قراردادها. اصولاً

«هر دولتی برای تنظیم فعالیت‌های اقتصادی و بازرگانی در کشور خود و تحقق سیاست‌ها و اهداف اقتصادی - اجتماعی خاص، قوانین و مقرراتی وضع می‌کند، در این جهت برخی از فعالیت‌ها ممنوع، برخی تشویق و برخی دیگر محدود می‌شوند (۷). در عصر حاضر با توجه آثار اجتماعی دخالت آمرانه دولت در برخی روابط قراردادی و ایجاد قواعد خاص در حدود منفعت عمومی جامعه امری گریزناپذیر است، از جمله این موارد می‌توان به رابطه کارگر و کارفرما، موجر و مستأجر و محدودیت‌های انتقال ارز اشاره نمود (۸). دولت جهت دستیابی به اهداف، نظمی مقرر می‌دارد که قراردادهای باید از آن تبعیت نمایند (۹). «در نظم عمومی اقتصادی دولت در پی آن است که اقتصاد را رهبری کند و قراردادهای خصوصی را نیز به عنوان عامل توزیع ثروت در نظارت خود بگیرد. پس نه تنها آثار این پیمان را به طور امری بر دو طرف آن تحمیل می‌کند، گاه آزادی پیمان بستن یا خودداری از آن را از اشخاص می‌گیرد (۹). در موارد هم‌سطح نبودن طرفین قرارداد نظم عمومی حمایت‌کننده ایجاد می‌کند که قانونگذار از ناتوان حمایت کند (۹).

نظریه‌های اجتماعی کردن قرارداد به عنوان یک پدیده اجتماعی و رعایت انصاف و توجه به واقعیت‌های اقتصادی جامعه موجب استثنائات جدیدی بر اصل لزوم قراردادهای شده است (۱۰). در این راستا ستاد ملی مبارزه با کرونا به منظور مدیریت بحران‌های ناشی از پاندمی این بیماری تشکیل گردید، یکی از موضوعات این مصوبات قراردادهای اجاره بود. وابستگی تعداد زیادی از افراد جامعه به این قرارداد به منظور تأمین محل سکونت و فراوانی آن، علت ورود مصوبات به مقوله اجاره بود. دو تصمیم در این خصوص شامل تمدید اجباری قرارداد اجاره و تعیین سقف افزایش اجاره‌بها بود.

عقد اجاره مشتمل بر انواع اجاره شخص، اجاره حیوان و اجاره اشیا است، از جمله نوع اخیر قرارداد اجاره املاک است که از نظر کمیت یکی از قراردادهای رایج در جامعه است تا آنجا که شاید بتوان گفت پس از عقد بیع، بیشترین شیاع و استفاده را دارد، اجاره عقدی است رضایی، لازم معوض و تملیکی که به

ترتیبات مقرر باید در راستای مبنای آن باشد، در غیر این صورت هدف غایی مقرر حاصل نخواهد شد. در مصوبات ستاد ملی مبارزه با کرونا در خصوص تمدید اجباری قرارداد اجاره گاه با مبنای مزبور همخوانی ندارد و تعیین سقف اجاره بها در عمل مستلزم رویکرد عادلانه نیست، ضمن اینکه نحوه نگارش ضمانت اجرای عدم رعایت آن مستلزم قبول آن از سوی مستأجر است، حال آنکه مفهوم سقف افزایش چنین نیست.

## بحث

۱. **مبنای تمدید اجباری و قانونی قرارداد:** عقد اجاره همانند سایر عقود محصول اراده انشایی طرفین قرارداد است که پس از انعقاد آن، موجر به تبع تملیک منفعت موضوع اجاره در مدت اجاره باید عین مستأجره را در اختیار مستأجر قرار دهد و مستأجر نیز باید اجاره بها را مطابق قرارداد پرداخت نماید. علاوه بر تشکیل اصولاً تمام شرایط و از جمله مدت اجاره تابع تراضی طرفین است و با اتمام زمان مقرر باید آن را تخلیه نماید. به موجب اصل حاکمیت اراده، انسان در فعالیت‌های خود، از جمله انعقاد قرارداد آزاد است، منشأ این اختیار به عنوان یک حق، طبیعت انسان می‌باشد، اساس حقوق تعهدات حاکمیت اراده است. قاعده فقهی «العقود تابعة للقصد» (۱) نیز مبتنی بر اصل حاکمیت اراده بر قرارداد است، به طوری که عقد مخلوق اراده می‌باشد. الفاظ و اعمال بدون قصد فاقد اثر است و در این خصوص به اجماع فقها استناد شده است (۲). قاعده مزبور به عنوان یک قاعده امضایی و موجودیت آن مربوط به پیش از اسلام است (۳). علاوه بر اینکه تحقق عقد، مفاد و آثار قرارداد نیز تابع قصد طرفین است (۴). با وجود این زمامدار جامعه اسلامی در مورد مسائل اجتماعی می‌تواند در رعایت مصالح جامعه دستورات یا مقرراتی صادر نماید. این دستورات احکام حکومتی یا ولایی است (۵). پیدایش مسائل نوین در جامعه و اجتناب‌ناپذیر بودن حل آن‌ها به منظور انطباق با مقتضیات زمان مبنای اختیار حکومت اسلامی در اصدار حکم حکومتی است (۶).

شامل دو گرایش عمده یکی ساماندهی اقتصادی مانند حمایت از رقابت یا مبارزه با عوال تورم‌زا و دیگری حمایت از منافع طبقاتی از متعاقدين مانند مقررات قرارداد کار و تدابیر حمایت از مصرف‌کنندگان است. تقسیم نظم عمومی اقتصادی به حمایتی و ارشادی همیشه آسان نیست، چون در بسیاری موارد این دو نوع در یک متن قانونی با هم آمیخته می‌شود یا اجرای یکی، آثار آن دیگری را نیز در پی دارد (۱۴). در فلسفه ورود مصوبه ستاد به قرارداد اجاره و تمدید اجباری آن نیز اگرچه جنبه نظم عمومی حمایتی نسبت به مستأجران غالب است، اما علاوه بر آن از هدف تنظیم اقتصاد ملی، یعنی نظم عمومی ارشادی نیز برخوردار است، زیرا اهمیت و تعداد قراردادهای اجاره و نیاز عمومی بدان مثبت رویکرد اقتصادی این مسأله در سطح ملی است.

در خصوص مبنای تعهدات در فرض مذکور باید گفت تعهدی ناشی از عقد است که متعاقدين قصد ایجاد آن را نموده باشند؛ اگر تعهدی که متعاقدين قصد ایجاد آن را نداشته باشند، لکن مقنن آن تعهدات را بر هر دو طرف یا یک طرف تحمیل می‌کند، تعهدات خارج از عقد است (۱۵). بنابراین در تمدید اجباری اجاره به صرف اراده مستأجر، منبع تعهد موجد قانون است نه قرارداد و موجد هیچ قصدی در ایجاد تعهد برای خود ندارد، بلکه قانون به طور مستقیم او را ملزم ساخته است (۱۶). بر این اساس تعهد عقد اجاره‌ای که بدون رضایت موجد و به موجب مصوبه ستاد بر وی تحمیل می‌شود را نسبت به موجد نباید تعهد ناشی از عقد دانست.

## ۲. مصوبات ستاد ملی مبارزه با کرونا در خصوص تمدید

**قرارداد اجاره:** مطابق مصوبه هجدهمین جلسه ستاد ملی مقابله با ویروس کرونا مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۱۴، «با توجه به محدودیت‌های ایجادشده برای مقابله با ویروس کرونا و تعطیلی الزامی دفاتر مشاورین املاک در قراردادهای اجاره و رهن واحدهای مسکونی اعم از رسمی و عادی که در فاصله زمانی اول اسفند تا پایان ۱۳۹۹ قرارداد آن‌ها به پایان می‌رسد، مدت دو ماه به دوره قرارداد با همان شرایط اضافه می‌شود.»

موجب آن مالکیت منفعت عین مستأجره به طور موقت به مستأجر تملیک می‌گردد، با توجه به موقتی‌بودن آن، به موجب ماده ۴۶۸ ق.م.توقیت شرط صحت این عقد است و مدت آن باید معین باشد، حیات این قرارداد با فرارسیدن زمان تعیین‌شده به پایان می‌رسد؛ در این هنگام با توجه به فقدان حق بر موضوع عقد، مستأجر اصولاً باید عین مستأجره را تخلیه نموده، به نحوی که موجد بتواند بر ملک خود مجدد مسلط شود؛ به موجب ماده ۲۶۴ قانون مدنی وفای به عهد معمول‌ترین طریق سقوط و پایان تعهدات است (۱۱). بر این اساس با انقضای مدت اجاره و تسلط مستأجر بر عین مستأجره در مدت قرارداد تعهدات موجد به پایان می‌رسد و مستأجر باید ملک را تخلیه نماید. رویکرد این اثر قانونی در وضعیت همه‌گیری بیماری کرونا موجب تعسر در بخش نیاز مردم به محل سکونت گردید. از این رو برخلاف مقررات مذکور به موجب مصوبات ستاد ملی مبارزه با کرونا مقرر گردید، به دلیل شرایط اضطراری کرونا به صرف اراده مستأجر و بدون نیاز به رضای موجد قرارداد تمدید می‌گردد.

این تصمیم حکومتی می‌تواند از چند مبنا برخوردار باشد: یکی موضوع سلامت عمومی جامعه و جلوگیری از انتشار آن، زیرا اتمام قرارداد اجاره و تخلیه محل فعلی، مستأجر را مجبور به جستجو و مراجعات مکرر برای پیدا کردن مکان جدید و در نتیجه برخوردهای حضوری و انتقال بیشتر بیماری می‌شود، همین اثر در خصوص عقد اجاره همان موجد با مستأجر جدید نیز وجود دارد. اصل آزادی تجارت مستلزم رفت و آمد آزادانه است، اما در شرایط اپیدمی کرونا، این آزادی جان انسان‌ها را در معرض مخاطره قرار می‌دهد (۱۲). این امر مبتنی بر نظم عمومی سلامت عمومی است.

دیگری مبنای اقتصادی حمایت از مستأجران و تنظیم اقتصاد ملی در بحران کرونا است؛ اهم‌بودن جامعه بر فرد و غلبه منافع عمومی بر منافع شخص به عنوان مبنای نظم عمومی مجوز دخالت دولت و قدرت عمومی در قراردادهای افراد است. نظم عمومی اقتصادی غالباً مبتنی بر ورود دولت در امور اقتصادی است (۱۳). نظم عمومی اقتصادی شامل قواعد حاکم بر روابط اقتصادی و بشتر داد و ستد اموال و خدمات است. این مقوله

۳. **عدم تقیّد زمانی و مکانی:** هر قرارداد اجاره نسبت به ملک موضوع قرارداد و زمان تعیین شده در قرارداد مؤثر است و اساساً وضعیت‌های حادث ناشی از همه‌گیری کرونا باید به موارد ضروری محدود گردد، به طوری که با توجه به مکان و زمان اپیدمی در هر منطقه اثرگذار باشد، نه اینکه همه مناطق جغرافیایی کشور در هر زمان و مکان را به نحو یکسان دربر گیرد. اگر مبنای مصوبه سلامت عمومی و ممانعت از انتقال بیماری فرض شود، از ایرادات مصوبه تمدید اجباری مربوط به دوره زمانی و مکان شمول آن بود. ایراد وارد به ترتیب اتخاذی مصوبات ستاد ملی مبارزه با کرونا، تنافی برخی مصادیق با فلسفه وضعیت اضطراری ناشی از شیوع بیماری کرونا است، به طوری که اعمال و اجرای مصوبه در طی زمان‌های ثابت موجب می‌گردد، بدون توجه به زمان پایان قرارداد در برخی مصادیق بدون ضرورت به حق مالکیت موجر و تسلیط وی بر مایملک خود تجاوز شود. وضعیت سیال شیوع بیماری کرونا که ممکن است در برهه‌های زمانی مختلف از وضعیت همه‌گیری خارج شود، می‌طلبد که در چنین مصوباتی یا زمان ثابت تعیین نگردد و یا با اضافه‌نمودن تبصره‌ای مقرر دارد که مصوبه و تمدید اجباری در مواردی که پایان قرارداد اجاره مصادف با زمانی است که شیوع بیماری تخفیف یافته است، قابل اجرا نباشد.

رویکرد این ترتیب پیشنهادی اعمال عادلانه مصوبه و تضییق حقوق مالکیت موجر در موارد لازم و در نتیجه هماهنگی مصادیق با فلسفه مصوبه تمدید قانونی و اجباری قرارداد اجاره است، البته در خصوص طرح بیان‌شده به دلیل فقدان مدت تمدید، عقد اجاره را با چالش مواجه می‌سازد، چون ادامه اجاره موضوع ماده ۵۰۱ قانون مدنی را عقد اجاره ندانسته‌اند، زیرا اجاره بدون تعیین مدت باطل است، این توافق ضمنی را باید نوعی قرارداد خصوصی درباره انتفاع دانست (۱۷).

در همین راستا ایراد دیگر مربوط به فقدان قید مکانی موضوع حکم مصوبه است؛ تمامی مصوبات ستاد مبارزه با کرونا در خصوص تمدید اجباری قرارداد اجاره فاقد قید مکانی است. در واقع مصوبه تمام محدوده جغرافیایی کشور را به نحو یکسان

در اقدام دوم به موجب بیست و ششمین جلسه ستاد مزبور، بند ۹ ذیل عنوان تمدید قراردادهای اماکن استیجاری، «با عنایت به شرایط اقتصادی تحمیلی بر کشور ناشی از شیوه ویروس کرونا و همچنین تحریم‌های ظالمانه و با لحاظ ضرورت حمایت از اقشار آسیب‌پذیر، کلیه قراردادهای اجاره مربوط به املاک مسکونی استیجاری که تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۸ هنوز تمدید نشده است، در صورت عدم توافق بین طرفین و تمایل مستأجر تا سه ماه پس از اعلام رسمی وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی نسبت به پایان شیوع کرونا و اتمام شرایط اضطراری تمدید می‌گردد.

مطابق بند ۵ مصوبه جلسه ۴۳ ستاد مصوب ۱۳۹۹/۰۸/۱۷ تحت عنوان «تمدید قراردادهای اجاره مسکن»، تمدید قراردادهای اجاره مسکن تا ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ مقرر گردید. در سومین اقدام نیز به موجب مصوبه جلسه هفتاد و دوم مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۳ در بند ۳-۱ مقرر گردید: «با عنایت به استمرار شرایط بیماری کرونا، کلیه قراردادهای اجاره مربوط به املاک مسکونی استیجاری که از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا پایان سال ۱۴۰۰ مدت زمان اعتبار آن‌ها به اتمام می‌رسد، در صورت عدم توافق طرفین و تمایل مستأجرین، به مدت یک سال به صورت خودکار تمدید می‌گردد.»

تمدید اجباری و قانونی به نظر بسیاری به دلیل تعارض با قاعده تسلیط و حقوق مالکانه مغایر با شرع بود، این ایراد نسبت به بند ۹ مصوبه ۱۳۹۹/۰۴/۰۸ در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۵ فقهای شورای نگهبان مورد بررسی قرار گرفت و اعلام گردید: «با توجه به صلاحیت‌های ستاد ملی مقابله با کرونا در مصوبه جلسه ۷۳۷ شورای عالی امنیت ملی، مصوبه مورد شکایت در حدوده مصوبه فوق‌الذکر شورای عالی امنیت ملی خلاف شرع شناخته نشد.» بر اساس آنچه در بند اول این نوشتار تحت عنوان مبنای تمدید اجباری و قانونی قرارداد بیان شد، سلامت عمومی و نظم عمومی به عنوان مبنای مصوبه و همچنین قاعده لاضرر در وضعیت پاندمی بیماری از نظر شرعی نیز می‌تواند مجوز تحدید قاعده تسلیط باشد و تمدید اجباری اجاره مصداق چنین وضعیتی است.



عمومی تراضی متعاقدين و اصل حاکمیت اراده در قراردادها است و باید محدود به موارد ضروری شود. یکی دیگر از ایرادات وارد بر مصوبه اخیرالذکر، یعنی مصوبه خرداد ۱۴۰۰ اطلاق عبارت «پایان اپیدمی کرونا» است؛ در مصوبه مشخص نیست منظور پایان آن در جهان است یا کشور و یا شهر؟ هرچند بر اساس سایر عبارات و روح حاکم بر مصوبه می‌توان گفت که منظور پایان اپیدمی بیماری در کشور است، ولی اولاً صراحت و کامل بودن قانون مانع برداشتهای متعدد و رویکرد اختلاف‌فزایی است؛ ثانیاً اگر منظور کل کشور است، ایرادات بیان شده در سطور پیشین و عدم قید مکانی و زمانی بر اساس وضعیت هر منطقه ثابت می‌گردد.

هرچند ایجاد وضعیت اضطراری ناشی از اپیدمی کرونا می‌تواند موجب صدور برخی احکام ثانویه مختص این دوران باشد و مبنای آن در شرع موجود است، لکن حقیقت این است که این مقررات حداقل نسبت به تعدادی از مصادیق مشمول مصوبه از چنان اضطراری برخوردار نیست که بتواند قاعده تسلیط ناشی از حق مالکیت موجر بر موضوع اجاره را تضييق نماید.

در مناطقی که به دلیل وجود موارد متعدد در بازار برای اجاره بتوان بدون حرج نسبت به تهیه محل سکونت و اجاره اقدام نمود، از نظر شرع از مصادیق مزبور خارج است، زیرا مبنای اجبار به تمدید اجاره در واقع قاعده لاضرر است که بر قاعده تسلیط حاکم می‌گردد. آری اگر در مناطقی آن قدر وضعیت پاندمی شدید باشد که جستجوی افراد به صورت فیزیکی در بازار و تردد آن‌ها و تماس افراد با یکدیگر به حدی باشد که در عرف پزشکی احتمال تشدید وضعیت اپیدمی و ابتلا را تأیید نماید، می‌تواند مجرای قاعده لاضرر و اجبار به تمدید قرارداد گردد، لکن در مناطقی که پایان مدت اجاره در زمانی است که شیوع اپیدمی کنترل گردیده و وضعیتی مانند رنگ‌بندی آبی یا سفید را دارد، به راحتی نمی‌تواند مصداق قاعده لاضرر برای حاکمیت بر تسلیط موجر بر ملک خویش واقع شود.

بر این اساس مصوبه تمدید قانونی قرارداد اجاره باید با توجه به دو شاخص زمان و مکان قابل اجرا باشد؛ شاخص مکان عبارتست از منطقه اجاره که بر اساس شهر مقر محل اجاره تعیین می‌گردد و شاخص زمان عبارتست از وضعیت شیوع و

پوشش داده است، حال آنکه میزان شیوع بیماری کرونا به نحو سیال در شهرهای مختلف متفاوت می‌باشد؛ اگر مبنای مصوبه جلوگیری از انتقال و اشاعه ویروس بیماری کرونا بوده است، با توجه به جایگاه حق مالکیت در شرع و قانون اساسی، دامنه تجاوز به این حق باید تا حد ممکن به موارد لازم محدود گردد، بر این مبنا مصوبه باید شاخص میزان اشاعه و اپیدمی بیماری را بر اساس رنگ‌بندی شهرها که با تشخیص مراجع ذیصلاح وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی تعیین می‌گردد، ملاک قرار می‌داد. چنانچه در زمان پایان قرارداد اجاره، شهر یا منطقه‌ای در وضعیت آبی و یا حتی زرد واقع است، دلیلی برای اعمال مصوبه و تمدید اجباری اجاره نیست.

بر این اساس پیشنهاد این است که در چنین مواردی ملاک شمول و حاکمیت مصوبه و تمدید اجباری قرارداد اجاره، وضعیت و میزان شیوع بیماری بر اساس تشخیص مراجع ذیصلاح بهداشتی و از جمله رنگ‌بندی هر منطقه در زمان پایان هر قرارداد اجاره باشد. ملاک زمانی موعده پایان عقد اجاره برای شمول یا عدم شمول حاکمیت مصوبه تمدید قانونی و اجباری اجاره، مبتنی بر فلسفه مصوبه، یعنی ممانعت از برخوردها و تردهای افراد و در نتیجه تسری بیشتر بیماری است. از این رو تغییرات رنگ‌بندی بعد از موعد اتمام اجاره نباید مؤثر باشد. به عنوان مثال اگر موعد انقضای عقد اجاره اول شهریور باشد، ملاک حاکمیت مصوبه در همین بازه زمانی ملاک است و اگر پس از تمدید قانونی تغییر نماید، در موضوع شمول یا عدم شمول مصوبه نباید مؤثر باشد.

این موضوع در هیچکدام از مصوبات رعایت نگردیده بود و دامنه مکانی آن تمام شهرها و مناطق کشور است. همچنین ملاک زمانی بیان شده، یعنی وضعیت اپیدمی در زمان پایان عقد اجاره نیز مغفول مانده بود، از جمله در مقرر تمدید اجباری اجاره موضوع مصوبه خرداد ۱۴۰۰ به نحو مطلق و بدون قید دامنه مکانی اعمال آن را در کل کشور و دامنه زمانی آن را نیز تا سه ماه پس از اعلام رسمی پایان اپیدمی کرونا بیان نموده بود. عدم تفکیک مناطق و به اصطلاح همه را با یک چوب‌راندن با هدف جلوگیری از اشاعه بیماری منطبق نیست؛ مصوبه نوعی تحدید آزادی اراده و استثنا بر قواعد

در بازه زمانی قبل از پایان قرارداد، تمدید اجباری قابل اعمال باشد.

مصوباتی که تاکنون توسط ستاد مقابله با کرونا وضع شده، به طور کلی و با دامنه شمول کشوری بدون توجه به وضعیت سیال و متحرک اپیدمی در ازمنه و امکانه مختلف بوده و به نحو مطلق و فراگیر همه مصادیق را پوشش داده است. این امر بیانگر عدم دقت و لزوم اکتفا به حد ضرورت موضوع در موارد آتی است، چه این وضعیت نسبت به مناطقی که در زمان پایان عقد، وضعیت اضطراری و پرخطر وجود ندارد، فاقد مبنا و از دایره قاعده لاضرر خارج است، نتیجه این نقص تضییق بلاجهت تسلیط ناشی از حق مالکیت موجر بر ملک خود است که به دلیل سالبه به انتفاع موضوع شدن، از نظر عقلایی نیز مردود است.

**۴. یک طرفه بودن اجبار در تمدید قرارداد اجاره: یکی از ایرادات وارد بر مصوبه تمدید اجباری قرارداد اجاره، یک طرفه بودن وضعیت اجباری است، زیرا به موجب مصوبه تمدید اجاره صرفاً نسبت به موجر تحمیل می‌گردد، حال آنکه اگر مبنای مقرر سلامت عمومی است، باید اجبار دوطرفه باشد و بر متعاقدين (موجر و مستأجر) الزامی گردد، چنانچه فلسفه مصوبه جلوگیری از تماس‌های حضوری ناشی از رفت و آمدهای افراد به منظور یافتن و انعقاد قراردادهای جدید اجاره و جلوگیری از اشاعه و توسعه ویروس عامل بیماری کرونا باشد، اجبار در تمدید قراردادهای اجاره باید متوجه مستأجر نیز باشد، اما در صورتی که مبنای مصوبه صرفاً کمک به وضعیت اقتصادی مستأجر و استقرار آرامش اقتصادی ناشی از نظم عمومی اقتصادی ارشادی باشد، اجبار یک‌سویه موجر در تمدید عقد توجیه دارد. عبارات «با عنایت به شرایط اقتصادی تحمیلی بر کشور ناشی از شیوع ویروس کرونا و همچنین تحریم‌های ظالمانه و با لحاظ ضرورت حمایت از اقشار آسیب‌پذیر...» (بند ۹ ذیل عنوان تمدید قراردادهای اماکن استیجاری مصوبه بیست و ششمین جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۸ ستاد مبارزه با کرونا) حاکی از لحاظ چنین مبنایی است.**

اپیدمی هنگام پایان قرارداد اجاره بر اساس اعلان رسمی متولیان امر بهداشت، از جمله رنگ‌بندی، به طوری که یک دوره زمانی متعارف قبل از پایان قرارداد برای تعیین شمول یا عدم شمول مصوبه (تمدید اجباری) ملاک باشد؛ این دوره زمانی عرفی باید به میزانی باشد که نوعاً یک مستأجر قبل از سررسید پایان قرارداد و تخلیه عین مستأجره بتواند برای یافتن محل جدید اجاره اقدام نماید. مطابق این راهکار چنانچه در این بازه زمانی وضعیت پرخطر در آن منطقه حاکم باشد یا ایجاد گردد، مشمول مصوبه و تمدید اجباری قرارداد اجاره موجود می‌گردد، مشروط به اینکه تا قبل از حدوث این وضعیت (پرخطر)، مستأجر عقد اجاره جدیدی منعقد نکرده باشد. دوره زمانی متعارف به عنوان مبنای شمول مقرر تمدید اجباری می‌تواند دوره‌ای به مدت مثلاً یک ماه تا ۴۵ روز قبل از تاریخ انقضای قرارداد اجاره باشد.

لزوم تقیید زمانی و مکانی اعمال مقرر تمدید اجباری و قانونی قرارداد اجاره به تفاوت شهر و منطقه با یادآوری این واقعیت نیز تقویت می‌گردد که هم‌اکنون در بسیاری از موارد بخش قابل توجهی از برخوردهای فیزیکی، از جمله مذاکرات قبل از عقد و جستجوی محل اجاره از طریق مجازی و اینترنت به عمل می‌آید و ارتباطات حضوری محدود به بازدید از محل و امضای قرارداد شده است. در این موارد برخلاف شیوه سابق نیاز به به مراجعه به دفاتر املاک و بنگاه‌های متعدد و در نتیجه ایجاد زمینه انتقال و انتشار بیماری واگیر به میزان قابل توجهی منتفی است.

به موجب اصل حصری بودن حقوق مالکیت نیز، هرگونه فرصت‌طلبی در حوزه مالکیت موجب کاهش ارزش امتیازات مربوط به رابطه مالکانه می‌گردد (۱۸). بر این اساس تحدید حقوق مالکیت موجر باید به موارد ضروری اکتفا شود، دو شاخص زمان و مکان گفته شده به طور همزمان و به نحو مکمل باید برای تعیین شمول دایره حاکمیت مقرر تمدید اجباری اجاره لحاظ شود، به طوری که صرفاً در شهرهای با شیوع در وضعیت خطرناک مانند مناطق قرمز و نارنجی آن هم



می‌بایست ظرف مدت دوماه از تاریخ انتقال سند رسمی نسبت به تخلیه و تحویل آن اقدام نماید.»

در مصوبه ۴۳ ستاد ملی کرونا مصوب ۱۳۹۹/۰۸/۱۷ نیز که به موجب بند ۵ تمدید قراردادهای اجاره مسکن تا پایان سال ۱۳۹۹ را مقرر می‌داشت، این استثنا بدین شرح تصویب گردید: «الف - چنانچه مالک، به منظور تخریب واحد مسکونی و احداث ساختمان جدید، پروانه ساختمانی اخذ نموده باشد.»

همچنین در جلسه هفتاد و دوم ستاد در تاریخ ۲۳ خرداد ۱۴۰۰ موضوع تمدید اجباری این‌گونه مقرر شد: «چنانچه مالک، به منظور تخریب واحد مسکونی، احداث ساختمان جدید و یا تعمیرات اساسی واحد مسکونی، پروانه ساختمانی یا پروانه تعمیرات اساسی اخذ نموده باشد.»

«املاک مورد اجاره که قبلاً یا در مدت تمدید قرارداد به طور قطعی و رسمی مورد معامله قرار گرفته باشند، مستأجر می‌بایست ظرف مدت دوماه از تاریخ انتقال سند رسمی نسبت به تخلیه و تحویل آن اقدام نماید.»

مصوبات مذکور که تمدید اجاره با امکان تخلیه در صورت انتقال رسمی یا تخریب برای ساخت بود، با ترتیب مقرر در ماده ۴۹۸ قانون مدنی مغایرت دارد؛ به موجب ماده ۴۹۸ قانون مدنی: «اگر عین مستأجره به دیگری منتقل شود اجاره به حال خود باقی است، مگر اینکه موجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد.»

مطابق مصوبه در صورت فروش یا انتقال عین مستأجره در قالب هر نوع عقد تملیکی اعم از صلح، هبه و... مستأجر ظرف دوماه باید ملک را تخلیه کند، در حالی که اگر عقد اجاره به موجب مصوبه خود به خود تمدید می‌شود، اصولاً باید ماده ۴۹۸ قانون مدنی بر آن حاکم باشد که بر اساس آن اجاره تا پایان قرارداد اجاره تمدید شده به حال خود باقی است. با این حال مصوبه در این وضعیت ناقض این ماده از قانون مدنی است.

مغایرت مصوبه با ماده ۴۹۸ قانون مدنی آنجاست که این مصوبه در دوران تمدیدکرونايي اجاره، حتی در زمانی که سال اجاره (یعنی همان سالی که اجاره با اجبار ناشی از مصوبه ستاد ملی کرونا تمدید گردیده)، به پایان نرسیده است، انتقال

##### ۵. اختصاص مصوبه تمدید اجباری به قرارداد اجاره اماکن

**مسکونی:** شیوع کرونا تا مدتی نامعلوم موجب پیش‌بینی‌پذیری بخش عمده‌ای از شرایط محتمل‌الوقوع، از جمله محدودیت‌های دولتی و حاکمیتی است (۱۹). عواقب و آثار کرونا بیشترین تأثیر را بر اجاره اماکن تجاری داشته است (۲۰). تمامی مصوبات ستاد راجع به تمدید و سقف افزایش قیمت اجاره‌بها به حاکمیت مصوبه، صرفاً بر اماکن مسکونی تصریح گردیده است. اختصاص مصوبه به اماکن مسکونی استیجاری و عدم شمول آن بر اجاره‌های غیر مسکونی یکی از ایرادات قابل طرح است، زیرا اگر مبنای مصوبه جلوگیری از انتقال بیماری به دلیل برخوردها و تماس‌های لازم برای مراجعه، جستجو و انعقاد قرارداد جدید باشد، اختصاص مصوبه به اماکن مسکونی و خروج سایر اماکن اجاری از جمله اماکن تجاری و... از شمول مصوبه بی‌وجه است. همچنین اگر مبنای مصوبه شرایط و پیامدهای اقتصادی بیماری کرونا و حمایت از مستأجران به عنوان اقشار ضعیف و نظم عمومی اقتصادی جامعه باشد، علاوه بر اماکن مسکونی بسیاری از موارد دیگر و به ویژه اماکن تجاری نیز واجد مبنای مصوبه است، زیرا درآمد مستأجر و افراد تحت تکفل وی برای رفع نیازها و حوائج ضروری از اهمیت بنیادین برخوردار است و چه‌بسا در مواردی که تنها محل درآمد مستأجر به اجاره محل تجاری وابسته است، نیاز وی بدان از محل سکونت نیز مهم‌تر باشد.

##### ۶. تناقض عملی مصوبه با ماده ۴۹۸ قانون مدنی و نقض

**مبنایی مصوبه:** در نخستین مصوبه از مصوبات ستاد در هجدهمین جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۱۴ مبنی بر تمدید و در واقع افزایش دوماهه قراردادهای اجاره بدون لحاظ استثنا و فاقد هرگونه شرط برای امکان تخلیه از سوی موجر پس از پایان قرارداد بود. در بیست و ششمین جلسه ستاد مزبور به موجب تبصره ۱ به عنوان یکی از موارد امکان تخلیه ملک توسط موجر و در واقع از استثنائات تمدید اجباری اجاره مقرر گردید: «املاک مورد اجاره که قبلاً یا در مدت تمدید قرارداد به طور قطعی و رسمی مورد معامله قرار گرفته باشد، مستأجر

صورت انتقال یا تخریب برای ساخت ایراد مطروحه وجود دارد، مضاف بر آن در این مصوبه لزوم تخلیه به نحو مطلق بیان گردیده و حتی مهلت دو ماهه برای مستأجر نیز لحاظ نگردیده است.

#### ۷. رویکرد تعیین میزان رشد اجاره‌بها در تمدید اجباری

**اجاره:** یکی دیگر از مسائل قابل بحث در مصوبات ستاد در خصوص تمدید اجباری اماکن مسکونی، تعیین میزان افزایش اجاره‌بهاست. در بیست و ششمین جلسه ستاد، مطابق بند ۹ ذیل عنوان تمدید قراردادهای اماکن استیجاری؛ «... حداکثر افزایش میزان اجاره‌بها یا مبلغ رهن برای شهر تهران ۲۵ درصد، کلان‌شهرهای دیگر ۲۰ درصد و سایر شهرهای کشور تا ۱۵ درصد خواهد بود» و مطابق تبصره ۳ ذیل آن «چنانچه مستأجر با افزایش مبلغ اجاره با نرخ‌های فوق‌الذکر موافقت ننماید، واحد قابل تخلیه است.»

در مصوبات اقتصادی جلسه ۷۱ ستاد نیز تمدید خودکار قراردادهای اجاره و تعیین سقف مبالغ افزایش اجاره در سال ۱۴۰۰ به عنوان یکی از مصادیق بسته حمایتی ناشی از کرونا تعیین گردید. همچنین در مصوبه جلسه ۷۲ مورخ ۲۳ خرداد ۱۴۰۰ در این خصوص ذیل عنوان حمایت از خانوارها در زمینه اجاره املاک ساختمانی مقرراتی به شرح ذیل تصویب شد: «حداکثر افزایش مبلغ اجاره‌بها یا مبلغ رهن برای این قراردادها در کلان‌شهر تهران تا سقف ۲۵ درصد، سایر کلان‌شهرها تا سقف ۲۰ درصد و برای سایر مناطق شهری کشور تا سقف ۱۵ درصد خواهد بود. چنانچه مستأجر با افزایش مبلغ اجاره با نرخ‌های فوق‌الذکر موافقت ننماید، به تشخیص مرجع صالح رسیدگی‌کننده، واحد قابل تخلیه است.» اولاً قیمت‌گذاری به این شیوه دست کم در برخی موارد فاقد منطق عادلانه است، چراکه ممکن است در برخی موارد اجاره تعیین‌شده در قرارداد به دلایلی، از جمله عدم آگاهی مستأجر از قیمت متعارف و یا نیاز فوری و مبرم به محل سکونت با قیمتی گزاف از قیمت عادلانه تعیین شده باشد، به طوری که حتی نیاز به افزایش مجدد نباشد و یا بالعکس ممکن است به دلایل مختلف اجاره‌بهای قرارداد کمتر از قیمت عادلانه روز

یا تخریب برای ساخت را از موجبات امکان تخلیه ملک مورد اجاره دانسته است، حال آنکه در اجاره به موجب قرارداد و یا تمدید قراردادی آن، بر اساس ماده مزبور از قانون مدنی تا پایان قرارداد اجاره امکان تخلیه برای فروشنده یا خریدار وجود ندارد، چون مالکیت منفعت مبیع، قبل از انتقال مالکیت عین به خریدار یا منتقل‌الیه به میزان مدت اجاره به مستأجر واگذار شده است، مگر شرط خلاف شده باشد.

تحلیل مکانیزم حقوقی و توجیه مسأله این است که ماده ۴۹۸ قانون مدنی را مختص عقد اجاره ارادی دانست و تمدید به موجب قانون و ناشی از مصوبه را خارج از شمول آن تلقی نمود، لکن علاوه بر نقض آشکارا به نحو مذکور در سطور قبل، ایراد مبنایی تبصره نیز قابل ذکر است؛ اگر مبنای تمدید اجباری اجاره، ممانعت از سرایت و انتقال بیماری باشد، استثنای انتقال یا تخریب برای ساخت از تمدید اجباری فاقد توجیه مبنایی است، زیرا در چنین مواردی نیز تردد و برخورد‌های حضوری که زمینه شیوع بیماری را فراهم می‌آورد، مغایر با هدف تقنینی مصوبه است. از طرفی اگر مبنای مصوبه حمایت اقتصادی از مستأجرین باشد، باز استثنای ذکرشده با آن ناهماهنگ بوده و ناقص مصداقی این هدف است.

بنابراین با لحاظ این مبنای، مالک جدید نیز باید مجبور به رعایت اجاره تمدیدشده به موجب مصوبه گردد. دست کم مصوبه باید تمدید یک‌ساله از زمان قرارداد اجاره را حتی در صورت انتقال مقرر می‌داشت، رویکرد اجتماعی مقرر و مهلت دو‌ماهه برای تخلیه در چنین شرایط و اوضاع و احوال اضطراری آنجا نمایان می‌شود که در مصوبه شروع مهلت دو ماهه برای تخلیه از تاریخ انتقال سند، تعیین شده است. این تاریخ ممکن است مصادف با زمانی گردد که اساساً یافتن خانه جدیدی در آن زمان، از جمله فصل زمستان برای اجاره یا نایاب است و یا مصادف با زمانی است که قیمت اجاره‌بها به دلیل تقاضای بازار در اوج گرانی است.

در خصوص مصوبه ۲۳ خرداد ۱۴۰۰ نیز به جهت رویکرد منفی با جلوگیری از گسترش بیماری و همچنین عدم حمایت از طرف ضعیف قرارداد (مستأجر) به جهت امکان تخلیه در

سلامت عمومی جامعه و در واقع نظم عمومی بهداشتی و جلوگیری از انتقال و انتشار بیماری و دیگری مبنای حمایت از مستأجر به عنوان طرف آسیب‌پذیر به دلیل آثار سوء اقتصادی اپیدمی این بیماری و تشبیت اقتصادی جامعه در این بخش از قراردادها که در مقوله نظم عمومی اقتصادی قرار می‌گیرد.

در اولین مصوبه مبنای حفظ سلامت عمومی و در مصوبات بعدی مبنای حمایت اقتصادی از مستأجر تصریح گردید، لکن در مصوبه خرداد ۱۴۰۰ مبنای مصوبه مسکوت ماند. لحاظ هر کدام از این مبانی موجد آثار و رویکردهایی است که نظم حقوقی خاص خود را می‌طلبد تا هدف از تقنین مقرر حاصل آید؛ چنانچه مبنا حفظ سلامت باشد، یک‌طرفه بودن اجبار (فقط نسبت به موجر) موجه نیست و باید بر متعاقدین تحمیل گردد، اما با گزینش مبنای نظم اقتصادی و حمایت از مستأجر یک‌طرفه بودن واجد منطق حقوقی است. همچنین با توجه به استثنایی بودن مصوبه و لزوم اکتفا به ضرورت، فقدان قید زمانی و مکانی برای حاکمیت و اعمال مصوبه از اسباب تضييع نامشروع حق مالکیت موجر بر عین مستأجره و اصل حاکمیت اراده در قراردادها، در ازمنه و اماکن فاقد وضعیت خطرناک کرونایی است. امری که منافی رعایت قواعد جمع لاضرر و تسلیط است. این تحلیل‌های مبنایی مبین ضرورت دقت در این‌گونه اقدامات است. عدم توجه به این مبانی موجب عدم حصول مطلوب و تحدید و تضییق حقوق مالکانه در مواردی است که به دلیل فقدان مبنا، منجر به نتایج غیر عادلانه می‌گردد.

همچنین تعیین سقف افزایش اجاره‌بها به شیوه مصوبات ستاد آستن ایراداتی و آثاری ناهمگون است. اگر سقف قیمت اجاره‌بها به منظور حمایت از مستأجر منظور است، باید نحوه نگارش عبارات و ضمات اجرای تعیینی به نحوی نباشد که در عمل همان سقف اعمال گردد.

تعیین شده باشد؛ مواردی از جمله کمک و ارفاق به حال مستأجر در آن سال به دلیل رابطه خویشاوندی، انسان‌دوستانه، نیات معنوی و رضای خدا و یا حتی نیاز فوری و مبرم موجر به مبلغ پول پیش (به اصطلاح عامیانه پول رهن) و اجاره‌بها در آن سال می‌تواند مصداق حالت اخیر باشد. در چنین مواردی افزایش تا سقف دستوری و تعیین شده رویکرد ناعادلانه دارد و حسب مورد موجب ظلم در حق یکی از طرفین است؛ ثانیاً ایراد دیگر ناشی از ضمانت اجرای امکان تخلیه در مواردی بود که مستأجر با افزایش مبالغ تعیین‌شده به موجب مصوبه موافقت نمی‌نمود (چنانچه مستأجر با افزایش مبلغ اجاره با نرخ‌های فوق‌الذکر موافقت ننماید، به تشخیص مرجع صالح رسیدگی‌کننده، واحد قابل تخلیه است)؛ رویکردی که با تعیین سقف ناهماهنگ است، زیرا اگر مبالغ و درصدهای تعیین‌شده در مصوبه به عنوان سقف افزایش است، دامنه این افزایش، باید از صفر تا درصد معین شده (حسب مورد ۱۵، ۲۰ یا ۲۵ درصد) باشد، لکن جمله‌بندی ضمانت اجرای مقرر با عبارت «چنانچه مستأجر با افزایش مبلغ اجاره با نرخ‌های فوق‌الذکر موافقت ننماید، به تشخیص مرجع صالح رسیدگی‌کننده، واحد قابل تخلیه است»، در عمل مستأجر را ملزم به پرداخت همین مبلغ سقف می‌نماید، زیرا مصوبه بدون تعیین نمودن سازوکار و یا مرجعی مشخص به منظور تعیین میزان افزایش از صفر تا سقف تعیینی، به طور کلی ضمانت اجرای عدم موافقت مستأجر را تخلیه و در واقع خروج از حمایت مصوبه دانسته است. این موضوع ناشی از نقص فنی نگارش در تقنین مصوبه است که نتیجه‌ای مغایر با هدف آن را سبب می‌گردد.

### نتیجه‌گیری

یکی از آثار همه‌گیری بیماری کرونا، تأثیر آن بر قراردادها از جمله اجاره است. مصوبات ستاد ملی مبارزه با کرونا قراردادهای اجاره را گاه به مدت زمانی کوتاه و در مصوبات خرداد ۱۴۰۰ به مدت یک سال تمدید قانونی نمود. همچنین سقف میزان افزایش اجاره نیز معین گردید. در این مصوبات دو مبنا برای مقرر تمدید اجباری مشهود است: یکی مبنای

### مشارکت نویسندگان

محمد شکری تمامی مراحل پژوهش را به انجام رسانده و ضمن تأیید نسخه نهایی، مسئولیت پاسخگویی در قبال پژوهش را پذیرفته است.

### تشکر و قدردانی

ابراز نشده است.

### تضاد منافع

نویسنده هیچ‌گونه تضاد منافع احتمالی را در رابطه با تحقیق، تألیف و انتشار این مقاله اعلام نکرده است.

### تأمین مالی

نویسنده اظهار می‌نماید که هیچ‌گونه حمایت مالی برای تحقیق، تألیف و انتشار این مقاله دریافت نکرده است.

## References

1. Gharavi Esfahani MH. The gain footnote. Qom: Dar al-Mustafa for the Revival of Heritage; 1997. [Arabic]
2. Maraghi SMA. The jurisprudential titles. Beirut: Al-Tabb and al-Nashr Institute; 1996. Vol.1. [Arabic]
3. Makarem Shirazi N. Jurisprudence rules. Qom: School of Imam Amirul Momineen (peace be upon him); 1990. Vol.2. [Arabic]
4. Najafi MH. The jewels of speech in explaining the laws of Islam. Beirut: Dar Ihya al-Torath al-Arabi; No Date. Vol.22. [Arabic]
5. Jafari MT. The wisdom of the political principles of Islam. Tehran: Nahj al-Balagheh Foundation; 1990. [Persian]
6. Motahari A. The End of Prophethood. Tehran: Sadra; 1998. [Persian]
7. Shiravi A. International Trade Laws. Tehran: Semit; 2015. [Persian]
8. Saljuqi M. Private International Law: Conflict of Laws, Conflict of Courts. Tehran: Mizan Publications; 2014. Vol.2. [Persian]
9. Katouzian N. Civil Rights: General Rules of Contracts. Tehran: Publishing Company; 2006. Vol.1. [Persian]
10. Rafiei MT. Contract adjustment with a comparative study, comparative civil rights by a group of authors. Tehran: Samt Publications; 2007. [Persian]
11. Shahidi M. The Fall of Obligations. Tehran: Majd Publications; 2002. [persian]
12. Beyzadeh E, Qari Seyed Fatemi SM, Mahmoudi SH, Latifian MH. Corona problem in the mirror of contemporary international law. Legal Research. 2019; 23(Special Letter on Law and Corona): 11-57. [Persian]
13. Safai SH. Civil Laws Preliminary Course: General Rules of Contracts. Tehran: Mizan Publications; 2013. Vol.2. [Persian]
14. Aubert HL, Collar Duteuil F. Law of Obligations; Contracts. Translate and Research by Adib M. Tehran: Mizan Publications; 2001. [Persian]
15. Jafari Langroudi MJ. Course of Civil Rights: Laws of Obligations. Tehran: Ganj-e Danesh; 1999. [Persian]
16. Katouzian N. Civil Rights: General Theory of Obligations. Tehran: Mizan Publications; 2003. [Persian]
17. Katouzian N. Civil Rights: Lessons from Moeen Contracts. Tehran: Ganj-e Danesh. 2001. Vol.1. [Persian]
18. Badini H, Forozan Borojeni F. Analysis of the economic foundations of the exclusive principle of property rights. Encyclopaedia of Economic Laws. 2020; 27(18): 81-102. [Persian]
19. Javaheri Mohammadi H. Feasibility of implementation of the Cairo authority on the conditions resulting from the spread of corona with an emphasis on judicial procedure. Judiciary Law. 2021; 85(114): 159-191. [Persian]
20. Khaledi P, Hakak L, Afshari-Kaveh M. Examining the effect of the reasons for the impossibility and difficulty of executing the contract regarding the rental contract with an emphasis on the spread of Corona. Interdisciplinary Studies of Jurisprudence. 2020; 1(1): 51-70. [Persian]