

اثر پاندمی کرونا بر قرارداد اجاره در حقوق ایران و انگلیس (با تأکید بر اجاره خوابگاه‌های دانشجویی)

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۲/۳۱

تاریخ تأیید: ۱۴۰۱/۳/۱۸

محمدحسین تقی‌پور درزی نقیسی*
حسین کاویار**
حمید میری***

چکیده

در مارس ۲۰۲۰، شیوع ویروس کرونا جدید (Covid-19)، که در نهایت توسط سازمان بهداشت جهانی به‌عنوان یک بیماری همه‌گیر اعلام شد، زندگی روزمره را تغییر اساسی داد. در شرایط کرونا، طیف گسترده‌ای از مسائل مربوط به حقوق قراردادها از اهمیت ویژه‌ای برخوردار می‌شوند. بعد از کرونا با وضعیت بی‌سابقه‌ای مواجه هستیم که موجب شده تعهدات قراردادی یا به‌علا تعطلی و فاصله‌گذاری اجتماعی ناشی از الزام مصوبات نهادهای ملی، ممتنع شود یا اجرای آن با دشواری زیادی روبه‌رو شود و به‌همین دلیل در راستای تقویت دکترین حقوقی در این وضعیت نوظهور، باید وضعیت این قرارداد در زمان شیوع این همه‌گیری مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد.

سخن ما در این نوشتار، سخن از یکی از چالش‌های حقوقی است که این واقعه بر قرارداد اجاره خوابگاه‌های دانشجویی ایجاد کرده است. ما در این مقاله برآنیم که با بررسی معیارهای مطرح در حقوق قراردادهای انگلیس و ایران وضعیت ناشی از شیوع کرونا را در ارتباط با قرارداد اجاره خوابگاه‌های دانشجویی مورد تحلیل قرار دهیم. این مقاله نشان می‌دهد که در شرایط کرونا، دکترین فورس مازور و هاردشپ نقش بی‌بدیلی را ایفا می‌کنند و اجازه می‌دهند ریسک ناشی از چنین بحرانی به‌طور مساوی بین طرفین قرارداد توزیع شود.

واژگان کلیدی: کرونا، اجاره، خوابگاه‌های دانشجویی، دانشگاه، حقوق ایران، حقوق انگلیس.

* استادیار گروه حقوق خصوصی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه مازندران (mh.taghipour@umz.ac.ir).

** استادیار گروه حقوق دانشکده علوم اداری و اقتصاد دانشگاه اراک/ نویسنده مسئول (h-kaviar@araku.ac.ir).

*** استادیار گروه حقوق دانشگاه گنبد کاووس (ha_miri@gonbad.ac.ir).

مقدمه

به دنبال انتشار سریع کروناویروس جدید (COVID-19)^۱ که برای اولین بار در پایان سال ۲۰۱۹ در ووهان (Wuhan) چین گزارش شد، سازمان جهانی بهداشت، کرونا را در ۱۱ مارس ۲۰۲۰ همه گیر اعلام کرد. همه گیر کرونا حداقل از زمان جنگ جهانی دوم به عنوان «تاریک ترین زمان بشریت» شناخته شده است.^۲ شیوع کرونا در سطح اپیدمی و آنگاه پاندمی، در زمانی اندک، هم بر واقعیات زندگی بشر اثر گذاشت و هم ذهنیت ها و نظریه های کلاسیک را به چالش کشید. به رغم تأثیرات بی سابقه این ویروس بر اقتصاد جهانی، باعث احیای دو مفهوم کلاسیک از حقوق قراردادها شد: فورس فورس و هاردشیپ.

باتوجه به کشنده بودن ویروس کرونا به خصوص در مورد برخی گروه های خونی و افراد با سنین بالا یا افراد دارای بیماری زمینه ای و سرعت انتقال بالا و نیز دوره نهفتگی (Incubation) طولانی بیماری موجب گردید دولت ها تدابیر شدید «احتیاطی» را برای جلوگیری از گسترش و شیوع این بیماری تصویب نمایند.^۳ بنابراین شیوع ویروس کرونا از دو جنبه برخوردار است که هر کدام می توانند تأثیر متفاوتی بر قرارداد داشته باشند: اول شیوع و همه گیری ویروس و دوم، اقدامات

36

1. COVID-19, an abbreviation for „Coronavirus disease 2019“, is an infectious disease caused by severe acute respiratory syndrome coronavirus 2 (SARS-CoV-2) , see Origin of SARS-CoV-2 (March 26, 2020) <https://www.who.int/health-topics/coronavirus/who-recommendations-to-reduce-risk-of-transmission-of-emerging-pathogens-from-animals-to-humans-in-live-animal-markets> (accessed April 20, 2020).

2. COVID-19 was declared as a pandemic by the Director-General of the World Health Organization (WHO) , Dr. Tedros Adhanom Ghebreyesus, on 11 March 2020 due to the rapid increase in the number of cases outside China since the end of February 2020 that affected a growing number of countries, see WHO announces COVID-19 outbreak a pandemic, <http://www.euro.who.int/en/health-topics/health-emergencies/coronavirus-covid-19/news/news/2020/3/who-announces-covid-19-outbreak-a-pandemic> (accessed April 20, 2020).

۳. در کشور آلمان، قانونی تحت عنوان «قانون کاهش آثار شیوع ویروس کووید ۱۹» در مارس ۲۰۲۰ به تصویب رسید. ماده ۵ قانون مذکور مقرر می دارد: «مشتریان می توانند تا ۳۰ ژوئن ۲۰۲۰ از ایفای تعهدات مستمری که پیش از ۸ مارس ۲۰۲۰ منعقد نموده اند امتناع نمایند، مشروط بر اینکه نتوانند در نتیجه اوضاع و احوال و شرایط منتسب به شیوع کووید ۱۹ بدون به خطر انداختن معیشت خود و خانواده خویش اقدام به ایفای تعهد خود نمایند. حق عدم اجرای تعهدات نسبت به همه تعهدات مستمر اساسی اعمال می گردد».

دولت‌ها در اعمال محدودیت‌های مختلف به منظور مقابله با بیماری از جمله فاصله‌گذاری اجتماعی، تعطیلی اجباری مراکز تفریحی، تجاری و تعطیل نمودن برخی مشاغل، شیفت‌بندی ادارات، تعطیلی و عدم تشکیل حضوری مدارس و دانشگاه‌ها، تعطیلی برخی مؤسسات آموزشی، سینما و تئاتر، محدودیت در رفت و آمدها، قرنطینه خانگی و لغو پروازها (Bowman, 2020, p.1). اگر اجرای قرارداد مستقیماً تحت تأثیر اقدامات مذکور دولت قرار بگیرد، فارغ از نوع اقدام دولت یا مکان اجرای قرارداد، معمولاً این وضعیت فورس ماژور محسوب می‌شود.^۱ در برخی مواقع، شیوع کرونا و به تبع آن مصوبات ستاد ملی مدیریت کرونا موجب عقیم‌شدن هدف قرارداد می‌گردد.^۲ این ویروس فارغ از تأثیراتی که بر همه ابعاد زندگی بشر داشت، تأثیر شگرفی بر سیستم آموزشی دانشگاه‌ها نیز گذاشت. با شیوع پاندمی کرونا اولین سازمانی که باید تعطیل شود دانشگاه و آخرین سازمانی که باید بازگشایی شود، هم دانشگاه است.^۳ «سیستم‌های حقوقی نیز تحت فشار شدید قرار دارند. قراردادها مختل شده، خدمات قضایی به حالت تعلیق درآمده و رویه‌های جدید ورشکستگی آزمایش می‌شوند. مقررات قرنطینه، آزادی‌های قانون اساسی را تهدید می‌کند. با این حال، قوانین موجود می‌تواند ابزاری قدرتمند برای مدیریت حقوقی آثار کرونا بر زندگی ما و کاهش عیوب اقتصادی آن باشد. برای دستیابی به این هدف، قوانینی که برای دوران عادی طراحی شده اند، لازم است حداقل به طور موقت با «حالت بحران» (Crisis-Mode) سازگار شوند» (Boon, 2020).

۱. برای مثال در فرضی که شخصی به مدت یکسال یک مجموعه ورزشی مشتمل بر استخر و سالن ورزشی بدنسازی را اجاره نموده است؛ لیکن به دلیل شیوع ویروس کرونا به موجب حکم مراجع ذیصلاح (برای مثال ستاد ملی مدیریت کرونا)، مجموعه ورزشی کاملاً تعطیل گردیده و هیچ فعالیتی در آنجا صورت نگیرد، در این فرض دستور ستاد کرونا مبنی بر تعطیلی باشگاهها که ناشی از شیوع کرونا است، به عنوان یک امر خارجی و غیر قابل دفع از مصادیق قوه قاهره تلقی می‌شود.

۲. برای مثال: شخصی یک کلاس درس را برای آموزش زبان انگلیسی اجاره کرده است، اما تشکیل کلیه کلاس‌ها، منتفی اعلام شود. در این فرض نیز اگرچه موضوع اجاره به مستأجر تسلیم شده است، لیکن به جهت شرایط پیش آمده هدف از انعقاد قرارداد عقیم شده است و آن چیزی که طرفین از قرارداد اجاره قصد کرده بودند با آنچه که در واقعیت اتفاق افتاد به طور اساسی متفاوت گردید؛ زیرا قرارداد اجاره با هدف تشکیل کلاس درس برای آموزش زبان انگلیسی منعقد گردید و با عدم امکان تشکیل کلاسها هدف قرارداد منتفی گردید و قرارداد با آن چیزی که طرفین در ابتدا قصد نمودند متفاوت گردیده و لذا قرارداد منحل می‌گردد (ماقصد لم یقع و ما وقع لم یقصد).

۳. در ایران از ابتدای اسفندماه ۹۸ و همزمان با آغاز نیمسال دوم تحصیلی ۹۸-۹۹، تمامی دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی با مصوبه ستاد ملی مبارزه با کرونا، آموزش حضوری خود را متوقف نمودند.

پیش از ورود به بحث اصلی مقاله، ذکر این مطلب حائز اهمیت می‌باشد که به‌طور کلی در قراردادهای طولانی مدت و مستمر مانند اجاره، ادعای انحلال قرارداد به‌سختی پذیرفته می‌شود؛ زیرا در قراردادهای مستمر و درازمدت در طول مدت قرارداد، ممکن است تغییراتی در شرایط قرارداد ایجاد گردد و به‌جهت اقتضائات چنین قراردادهایی طرفین باید تا حد زیادی خطرات ناشی از رویدادهای پیش‌بینی نشده را پذیرا باشند و نمی‌توانند به بهانه‌های مختلف و واهی از ایفاء تعهدات قراردادی خود شانه خالی نمایند (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ج ۳، ص ۷۹/۸۹۸، ۲۰۰۳، Treitel). در حقوق ایران، قاعده لزوم وفا به مدلول عقد (قاعده لازم‌الوفای بودن عقود) در مواد ۲۱۹، ۲۲۰ و ۲۲۲ قانون مدنی مورد اشاره قرار گرفته است. طبق ماده ۲۱۹ قانون مدنی^۱ عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد، بین متعاملین لازم‌الاتباع است و هیچ‌یک از طرفین، حق برهم‌زدن معامله را ندارند و ملزم به اجرای تعهدات خویش می‌باشند، اما حقوق همیشه این پای‌بندی به قرارداد را نمی‌پذیرد؛ چراکه گاهی در اثر ایجاد شرایطی ناخواسته (غیرمترقبه)، اگر طرفین ملزم به تعهدات خود باشند، با عدالت سازگار نمی‌باشد.^۲

سخن ما در این نوشتار، سخن از یکی از چالش‌های حقوقی است که این واقعه بر روابط خصوصی اشخاص برقرار کرده است. با وضعیت بی‌سابقه‌ای مواجه هستیم که موجب شده تعهدات قراردادی یا به‌علت تعطیلی و فاصله‌گذاری اجتماعی (Social Distancing) ناشی از الزام مصوبات ستاد ملی مقابله با کرونا، ممتنع شود یا اجرای آن با دشواری زیادی روبه‌رو شود و به‌همین دلیل در راستای تقویت دکترین حقوقی در این وضعیت نوظهور، باید وضعیت تعهدات و قراردادهای اجاره خوابگاه‌های دانشجویی در زمان شیوع این همه‌گیری مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد. باتوجه به تأثیر احتمالی مالی منفی کرونا بر مستأجران خوابگاه‌های دانشجویی، یک سوال

۱. این ماده بیانگر اصل لزوم قراردادهاست. این اصل بیان می‌کند هر معامله‌ای که شرایط صحت در آن رعایت شده باشد، لازم است، مگر این که به موجب اقاله یا فسخ برهم خورد (شهبیدی، ۱۳۸۹، ج ۳، ص ۲۸-۲۹/ محقق داماد، ۱۳۸۷، ج ۲، ص ۱۶۱).

۲. طبق قاعده سنتی کامن لایی دکترین مطلق بودن قرارداد (Doctrine of Absolute Contract) تا قبل از سال ۱۸۶۳ میلادی قضات بر این دیدگاه بودند که در هر حال متعهد باید یا اقدام به ایفاء تعهدات قراردادی نماید یا خسارات عدم اجرای تعهد قراردادی را پرداخت کند، ولو اینکه در اثر یک امر غیرمترقبه اجرای قرارداد دشوار یا غیرممکن می‌گردید (Beatson, 2010, p.474). برای مثال در دعوی *Paradine v Jane* به‌رغم اینکه عین مستأجره بوسیله دشمن تصرف گردیده بود و امکان استفاده از عین مستأجره وجود نداشت، دادگاه مستأجر را به تأدیه اجاره بها محکوم کرد (Macaulay, 1995, p.581).

رایج این است که آیا مستأجران می‌توانند از پرداخت اجاره بها خودداری کنند، اجاره بهای کمتری بپردازند و یا به دنبال خاتمه دادن اجاره باشند؟ پاسخ به این سوال، اول از همه به مفاد شروط اجاره نامه بستگی دارد: ممکن است در اجاره نامه «شرط فسخ اجاره و معافیت از پرداخت اجاره بها در صورت شیوع حوادث فهری غیرقابل پیش بینی» درج شده باشد. در صورت پیش بینی این شرط در قرارداد اجاره یا در صورت توافق طرفین بر شرط مزبور، باید به اراده طرفین احترام گذاشت، اما در صورت سکوت طرفین در اجاره نامه یا عدم انعقاد قرارداد کتبی اجاره، چه باید کرد؟^۱

۱. اجاره؛ قرارداد مستمر موقت

اجاره طبق تعریف ماده ۴۶۶ ق.م. قرارداد است که به موجب آن مالکیت منافع مال در مقابل اجاره بها و برای مدتی معین به مستأجر واگذار می‌شود. اجاره از عقود مستمر موقت است که زمان آن باید کاملاً معین و محدود باشد؛ لذا مال موضوع عقد اجاره باید تا پایان مدت اجاره قابلیت انتفاع را داشته باشد. فرض کنید «الف» خانه «ب» را به مدت یکسال اجاره می‌کند. در اثر اجاره، منافع خانه (سکونت) به مستأجر برای یکسال تملیک می‌شود. «برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستأجره با بقای اصل مال ممکن باشد» (ماده ۴۷۱ ق.م). از این روست که ذرات منفعت، که هر روز به نحو تدریجی از عین تحصیل می‌شود، باید تا پایان مدت اجاره قابلیت تحصیل را برای مستأجر داشته باشد. «با این تعبیر اجاره سبب تملیک منافع آینده مال است و تحقق تملیک منوط به ایجاد ذره‌ها یا فرارسیدن لحظه‌های منفعت است» (کاتوزیان، ۱۳۸۴، ج ۱، ص ۱۲۴). چون عقد اجاره از عقود مستمر است «بقای موضوع قرارداد تا پایان مدت اجاره، شرط صحت عقد اجاره است؛ زیرا به استناد بند ۳ ماده ۱۹۰ ق.م. وجود موضوع شرط صحت و اعتبار عقد است. این شرط در تمام مدت اعتبار عقود مستمر باید محقق باشد» (باریکلو، ۱۳۹۴، ص ۳۱۲). در قراردادهای

۱. مشابه همین سوال در تمام «قراردادهای مستمر» مطرح می‌شود. در مثال‌های زیر تامل کنید:

۱. یک شرکت تولیدکننده تجهیزات آزمایشگاهی که در آلمان فعالیت می‌کند باید محموله را با شرایط مورد توافق طی ۱۰ روز به دانشگاهی در ایران ارسال کند. لیکن به دلیل لغو تمامی پروازها امکان اجرای قرارداد وجود ندارد.
۲. شرکتی به مدت یک سال مجموعه ورزشی دانشگاه (استخر و زمین چمن) را اجاره نموده است. به دلیل شیوع ویروس کرونا، مجموعه ورزشی تعطیل می‌شود.
۳. شخصی سلف سرویس و رستوران دانشگاه را به مدت یک سال اجاره کرده است. لیکن به دلیل تعطیلی دانشگاه، قادر به پرداخت اجاره بها نیست.

مستمر، بقای موضوع قرارداد تا پایان مدت عقد، شرط صحت عقد است؛ لذا در عقود مستمر همچون اجاره، اگر در لحظه انعقاد عقد، موضوع وجود داشته باشد، ولی بعداً تلف شود، از حین تلف، عقد منفسخ می‌شود. به‌خاطر همین است که قانونگذار در ماده ۴۸۳ ق.م. مقرر می‌دارد: «اگر در مدت اجاره عین مستأجره به‌واسطه حادثه کلاً یا بعضاً تلف شود، اجاره از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می‌شود». قانونگذار در صورت تلف عین مستأجره، قرارداد را به دو مرحله صحیح و منفسخ تقسیم کرده: رابطه حقوقی طرفین قبل از تلف به‌اعتبار خود باقی است و رابطه حقوقی طرفین بعد از تلف قهراً منفسخ می‌شود؛ لذا تعهد مستأجر نسبت به اجاره بهای بعد از تلف منتفی می‌شود، اما تعهد وی نسبت به اجاره بهای قبل از تلف باقی است. برای همین است که قانونگذار در ماده ۴۹۶ ق.م. بیان می‌کند: «عقد اجاره به‌واسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود»^۱.

۲. تحلیل ادله

در این قسمت برآنیم که با بررسی ادله مطرح در حقوق قراردادهای انگلیس و ایران وضعیت ناشی از شیوع کرونا را در ارتباط با قرارداد اجاره را با تاکید بر اجاره خوابگاه‌های دانشجویی مورد تحلیل قرار دهیم.

۲-۱. نظریه عقیم‌ماندن هدف قرارداد

آنچه که در حقوق انگلیس تحت عنوان نظریه «عقیم‌ماندن هدف قرارداد» (یا فراستریشن) نام برده می‌شود، هنگامی رخ می‌دهد که پس از انعقاد قرارداد، بدون بروز قصوری از جانب طرفین، حوادثی به‌طور غیرقابل پیش‌بینی رخ می‌دهد و اوضاع و احوال حاکم بر اجرا را به‌طور اساسی دگرگون می‌کند. این تغییرات به گونه‌ای ایجاد می‌شود که شرایط اجرا را با آنچه که طرفین در زمان انعقاد قرارداد بر عهده گرفته بودند، به‌طور چشم‌گیری متفاوت می‌سازد. (Litvinoff, 1985, p.10) در نتیجه این تغییرات در اوضاع و احوال قرارداد، اگرچه اجرای تعهدات قراردادی از نظر عملی و یا قانونی ناممکن نیست، لیکن این تغییرات باعث می‌شود، هدفی را که طرفین از انعقاد

۱. اصطلاح «باطل» در ماده ۴۹۶ تسامحاً به معنای «انفساخ» بکار رفته است.

قرارداد در نظر داشته اند، از بین رفته و موجب بی‌ثمر شدن هدف قراردادی گردیده و در نتیجه منجر به انحلال قرارداد می‌گردد (Cheshire & Fifoot, 1976, p.556/ Nottage, 2008, p.391 / Berger & Behn, 2020, p.20/ میرمحمدصادقی، ۱۳۷۷، ص ۱۸۱).

منشأ پیدایش نظریه عقیم‌شدن هدف در حقوق انگلیس، دعوی *Krell v. Henry* است.^۱ در دعوی مذکور، خواننده خانه‌ای را در مسیر تاج‌گذاری پادشاه ادوارد هفتم اجاره کرد تا بتواند این مراسم را مشاهده نماید. به جهت بیماری واگیردار، پادشاه امکان حضور در مراسم را نیافت، در نتیجه مراسم تاج‌گذاری لغو گردید. در این فرض، اجرای قرارداد یعنی تسلیم مورد اجاره به مستأجر عملاً غیر ممکن نشده بود، لیکن با توجه به اینکه مستأجر مکان مذکور را به هدف تماشای مراسم تاج‌گذاری، اجاره نموده بود، هدف مذکور با مریضی پادشاه و لغو مراسم تاج‌گذاری منتفی شده و مکان مذکور فایده و ثمره مورد نظر را برای مستأجر نداشت. تفسیر این قضیه به این شکل است که موضوع اصلی قرارداد این بوده است که مستأجر جایی را برای مشاهده تاج‌گذاری اجاره کند (Collins, 2003, p.277). از این رو، هنگامی که تاج‌گذاری صورت نمی‌گیرد، در واقع اجرای کامل این موضوع برای مالک ناممکن می‌شود.

ممکن است گفته شود که در مورد اجاره خوابگاه‌های دانشجویی، موجر به طور کامل به ایفاء تعهد خود اقدام نموده؛ لذا در تحویل عین مستأجره به مستأجر نیز خللی وارد نمی‌باشد، بنابراین مستأجر موظف به پرداخت اجاره بها مطابق با توافق قراردادی می‌باشد، لیکن باید اظهار نمایم که شیوع کرونا و به تبع آن بروز شرایط خاص و ویژه (تعطیلی دانشگاه‌ها و اعمال محدودیت‌های گسترده و متنوع) مانع دستیابی به مقصود یا هدف قرارداد شده است. در چنین مواردی در حقوق انگلیس از اصطلاح «عقیم‌ماندن هدف قرارداد» استفاده می‌گردد. باری در بحث حاضر نیز اگرچه عین مستأجره از لحاظ مادی قابل تحویل به مستأجر می‌باشد، لیکن به جهت شیوع کرونا هدف قرارداد اجاره عقیم گردیده است.

در ذیل جهت تبیین بهتر موضوع، ابتدا شرایط دکترین عقیم‌ماندن هدف، مورد بررسی قرار می‌گیرد. سپس در مبحث بعدی، ضمن تحلیل این امر که آیا آنچه در حقوق انگلیس تحت عنوان نهاد عقیم‌شدن هدف قرارداد نام برده می‌شود، با توجه به مبانی و قوانین و مقررات حقوق ایران قابل

1. *Krell v Henry* [1903] 2 KB 740. (See, Smith & Thomas, 1987, p.411).

توجیه است یا خیر به بررسی این امر که آیا شیوع ویروس کرونا و به تبع آن عدم تشکیل کلاس‌های دانشگاه‌ها به صورت حضوری، موجب عقیم شدن هدف این نوع قراردادها می‌گردد یا خیر پرداخته می‌شود.

۲-۱-۱. شرایط عقیم ماندن هدف در حقوق انگلیس

در پاسخ به این پرسش که آیا کووید ۱۹ موجب عقیم نمودن هدف قرارداد اجاره خوابگاه‌های دانشجویی می‌گردد یا خیر، ضرورت دارد شرایط عقیم ماندن هدف در نظام حقوقی انگلیس بررسی گردد:

۲-۱-۱-۱. خارج از اراده متعهد

یکی از شرایط عقیم شدن هدف در حقوق انگلیس این است که حادثه عقیم کننده خارج از اراده متعهد بوده و ناشی از اقدام طرفین قرارداد و قابل استناد به فعل، ترک فعل یا تقصیر طرف قرارداد نباشد (Nottage, 2007, p.391). در حقوق ایران نیز برای معافیت متعهد از انجام تعهد و یا عدم پرداخت خسارت، خارجی بودن حادثه یکی از شرایط است. ماده ۲۲۷ ق.م. چنین مقرر می‌دارد: «متخلف از انجام تعهد وقتی محکوم به تأدیه خسارت است که نتواند ثابت نماید که عدم انجام، به واسطه علت خارجی بوده است که نمی‌توان به او مربوط نمود».

تردید وجود ندارد که پاندمی کرونا و محدودیت‌ها و تعطیلات ناشی از کرونا از جمله قرنطینه و تعطیلی دانشگاه‌ها یک امر خارجی بوده و به هیچ‌یک از طرفین قرارداد، منتسب و مربوط نمی‌شود.

۲-۱-۱-۲. غیرقابل اجتناب و غیرقابل دفع بودن حادثه

شرط دیگر عقیم شدن هدف قرارداد این است که حادثه عقیم کننده، غیرقابل دفع و غیرقابل اجتناب باشد (Bridge, 1997, p.426). در مورد ویروس کرونا و نیز مصوبات ستاد ملی مدیریت کرونا قطعاً این شرط محقق است. ضمن اینکه مصوبات ستاد ملی کرونا همچون قانون آمره است و مصوبات آن برای همه اشخاص و دستگاه‌ها لازم‌الاجراست و گریزی از اجرای آن وجود ندارد.^۱ مطابق ماده ۲۲۹ ق.م: «اگر متعهد به واسطه حادثه‌ای که دفع آن خارج از حیطه اقتدار اوست

1. در رابطه با ماهیت مصوبات ستاد ملی کرونا اختلاف نظر وجود دارد (ر.ک: خلیلی و عنابی، ۱۳۹۸، ص ۱۰۷).

تواند از عهده تعهد خود برآید محکوم به تأدیه خسارت نخواهد بود». بنا به صراحت ماده مذکور حادثه‌ای می‌تواند موجب معافیت متعهد شود که خارج از حیطه اختیار وی باشد. چنانچه متعهد از کلیه توان معقول خود برای جلوگیری از حادثه‌ای که ممکن است به غیر ممکن شدن اجرای تعهد منجر شود کمک گرفت و نتوانست حادثه مذکور را دفع نماید می‌تواند به ماده مذکور استناد و از پرداخت خسارت معاف شود (امامی، ۱۳۷۸، ج ۱، ص ۲۴۱).

۲-۱-۱-۳. غیر قابل پیش‌بینی بودن

حادثه عقیم‌کننده هدف قرارداد، باید غیر قابل پیش‌بینی بوده و بر اساس معیارهای نوعی و عینی امکان سنجش و پیش‌بینی آن به نحو متعارف برای متعهد وجود نداشته باشد (Amkhan, 1991, p.301).

اگرچه در بحث دکترین عقیم‌شدن قرارداد در حقوق انگلیس، برخی معتقدند که اگر حادثه قابل پیش‌بینی هم بوده باشد این دکترین اجرا می‌گردد (Nottage, 2007, p.391/ Perillo, 2003, p.547)، لیکن پذیرش این نظر دشوار است؛ زیرا در این مورد متعهد خطرات ناشی از وقوع چنین حادثه‌ای را با علم و اطلاع پذیرفته است و بر علیه خود اقدام نموده است و قاعده اقدام مانع از اجرای قاعده لاضرر است (Bowman, 2020, p.2/ صفایی، ۱۳۶۴، ص ۱۲۲). منظور از حادثه غیر مترقبه و غیر قابل پیش‌بینی این است که متعاقدین در زمان انعقاد عقد، بروز چنین حوادثی را پیش‌بینی نکرده و وقوع آن حوادث برای آنها قابل تصور نبوده است. وقوع حوادثی که معمولاً عرف به آن توجه کرده است و برای متعاقدین قرارداد، هنگام انعقاد عقد غیر منتظر و بعید نباشد نمی‌تواند تأثیری در روابط طرفین داشته باشد (شهیدی، ۱۳۸۳، ص ۸۵).

در حقوق ایران از طریق وحدت ملاک مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ ق.م. در مورد قوه قاهره باید در خصوص عقیم‌شدن هدف اظهار نظر کرد باتوجه به مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ ق.م، از آنجاکه در صورت قابل پیش‌بینی بودن حادثه نمی‌توان گفت دفع آن خارج از حیطه اقتدار متعهد بوده یا عدم اجرای تعهد ناشی از علتی است که نمی‌توان به او مربوط نمود؛ لذا چنانچه حادثه‌ای قابل پیش‌بینی باشد در حقوق ایران باید حکم به مسئولیت متعهد داد (صفایی، ۱۳۶۴، ص ۱۲۲-۱۲۳).

در موضوع مورد بحث باید اذعان داشت که باتوجه به اینکه سازمان جهانی بهداشت در ۳۰

بهمن ۱۳۹۸ شیوع کرونا را به عنوان «وضعیت اضطراری بین المللی در زمینه بهداشت عمومی»^۱ اعلام نمود و بلافاصله در ۲۱ اسفند آن را یک پاندمی خواند؛ بنابراین شیوع ویروس کرونا با این سرعت قابل پی بینی نبوده است. لازم به ذکر است که قراردادهای منعقد شده پیش از شناخت این ویروس، دارای خصیصه غیرقابل پیش بینی بودن می باشد و معاف شدن از تعهدات بر اساس دکترین عقیم شدن هدف قرارداد به قراردادهایی مربوط می شود که قبل از شیوع ویروس کرونا منعقد شده باشند؛ لذا اگر امکان پیش بینی شیوع این ویروس ممکن می بود، دیگر نمی توان ویروس کرونا را عامل بروز عقیم نمودن هدف قرارداد دانست؛ بنابراین تمامی قراردادهای منعقد شده در طول دوران شیوع کرونا در ایران لازم الاجراست. به این دلیل که طرفین قرارداد به شیوع گسترده ویروس کرونا آگاهی کامل داشته اند.

۲-۱-۱-۴. بی ثمری قرارداد باید ناظر به خدشه به قصد مشترک باشد، نه داعی یکی از دو طرف

برآورده نشدن دواعی و انگیزه های شخصی نباید بر صحت و لزوم وفای به عقود تأثیری داشته باشد؛ لذا انگیزه و هدفی که وارد قصد مشترک طرفین گردیده است، در صورت برآورده نشدن می تواند موجب انحلال قرارداد گردد (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ج ۳، ص ۸۰ / عمید زنجانی، ۱۳۹۱، ج ۱، ص ۲۹۴). به همین دلیل است که برخی اطلاع طرفین قرارداد از هدف مورد نظر را در عقیم شدن قرارداد شرط می دانند (Perillo, 2003, p.537).

در دعوی *Herne Bay Steamboat Co v. Hutton*^۲ که این پرونده نیز مرتبط با تاج گذاری پادشاه بود، یک قایق تفریحی برای دیدن مراسم تاج گذاری اجاره شد، اما به دلیل بیماری و آگیردار پادشاه، مراسم لغو شد. این قرارداد عقیم دانسته نشد؛ زیرا به نظر دادگاه قرارداد یاد شده عبارت بود از اجاره قایق، و با وجود از میان رفتن یکی از انگیزه های مستأجر (حمل مسافران برای دیدن مراسم)، قرارداد کماکان قابل اجراست. افزون بر این دیدن مراسم مبنای مشترک طرفین در انعقاد قرارداد نبوده، بلکه انگیزه مستأجر بوده است (Beatson, 2010, p.478).

۲-۱-۱-۵. انتقای هدف اصلی قرارداد

باید هدف اصلی یکی از طرفین از ورود به قرارداد، در صورت وقوع رویداد ناگهانی به طور

1. Public Health Emergency of International Concern

2. [1903] 2 KB 683.

کامل منتفی گردد و واقعاً اجرای قرارداد را بی‌ثمر نماید (Berger & Perillo, 2003, p.537-538/ Behn, 2020, p.21)؛^۱ برای مثال در پرونده *Doherty v. Monroe Eckstein Brewing* شخص مکانی را به‌عنوان می‌کده اجاره نمود. در جریان اجاره، قانون منع فروش مشروبات الکلی تصویب گردید. دادگاه مقرر داشت که قرارداد به دلیل عقیم‌شدن هدف، منحل شده است. این درحالی است که مستأجر می‌توانست در آن مکان، سیگار و مشروبات غیرالکلی و نظایر آن عرضه کند. لیکن دادگاه در حکم خود، هدف اصلی قرارداد را فروش مشروبات الکلی تشخیص داد که غیرقانونی شده بود؛ لذا هدف قرارداد را به‌طور کلی منتفی دانست (Perillo, 2003, p.539).

در قرارداد اجاره خوابگاه دانشجویی، چون هدف اصلی از انعقاد قرارداد، استفاده از عین مستأجره در فرض برگزاری کلاس‌های دانشگاه به‌نحو حضوری است؛ لذا با ممنوعیت تشکیل کلاس‌های حضوری دانشگاه (و برگزاری کلاس‌ها به شیوه برخط)، هدف اصلی از انعقاد قرارداد اجاره خوابگاه منتفی گردیده است.

۲-۱-۶. عقیم‌شدن تمامی اهداف قرارداد در فرض وجود اهداف متعدد

در بحث عقیم‌شدن هدف قرارداد، چنانچه انعقاد قرارداد برای دستیابی به اهداف متعدد باشد با عقیم‌شدن یک هدف قرارداد منحل نمی‌گردد. برای مثال در دعوی *Herne Bay SteamBoat Co v Hutton* یک قایق کوچک تفریحی برای گشت زنی در اطراف ناوگان جنگی و تماشای مانور ناوگان دریایی برای یک روز اجاره داده شده بود. با لغو جریان تاج‌گذاری باوجود اینکه قسمتی از هدف قرارداد منتفی شده بود، قرارداد منتفی نگردید. استدلال در این دعوا بر این بود که اولاً، موضوع قرارداد اجاره یک قایق تفریحی بوده که با لغو جریان تاج‌گذاری اجاره مذکور به حال خود باقی است. ثانیاً، گشت زنی در اطراف منطقه تاج‌گذاری و تماشای آن تنها هدف قرارداد نبوده و اهداف دیگر قرارداد از قبیل گشت‌زنی در منطقه دریایی و تماشای مانور ناوگان جنگی و تجاری

۱. در حقوق آمریکا در ماده ۲۶۵ ری استیتمنت دوم قراردادها مقرر شده است: «در صورتی که پس از انعقاد قرارداد، هدف اصلی طرف قرارداد به‌طور اساسی بدون تقصیر او غیرممکن شود و این امر در نتیجه وقوع رویداد و حادثه‌ای باشد که عدم وقوع آن فرض اساسی برای انعقاد قرارداد بوده است، از ادامه ایفاء تعهدات معاف می‌گردد، مگر اینکه شرایط و احوال برخلاف این امر دلالت نماید»؛ بنابراین با توجه به مقررات ری استیتمنت دوم، در صورت وقوع حادثه‌ای که هدف اصلی قرارداد را غیرممکن سازد، متعهد از اجرای تعهد قراردادی خویش معاف می‌گردد.

2. April 1921 · New York Supreme Court, Appellate Term 115 Misc. 175.

به قوت خود باقی بود (Treitel, 2003, p.763/ کاتوزیان، ۱۳۸۷، ج ۳، ص ۱۱۴). وضعیت حادث برای قرارداد مزبور چیزی متفاوت از وضعیت زمان انعقاد قرارداد نبود؛ لذا برای انتفای هدف قرارداد لازم نیست اجرای قرارداد غیرممکن شده باشد. اگر هدف از انعقاد قرارداد اجاره خوابگاه‌های دانشجویی علاوه بر حضور در دانشگاه، محل اشتغال شخص مستأجر در آن شهر باشد و با منتفی شدن هدف اول، هدف دوم از انعقاد باقی باشد قرارداد منحل نخواهد شد.

۲-۱-۷. بنیادین بودن دلایل عقیم شدن هدف

تغییراتی که منتج به عقیم شدن هدف می‌گردد باید اساسی و بنیادی باشد (Treitel, 2003, p.783). تغییرات باید آن چنان بنیادی و اساسی باشد که از حد متعارف خارج و به‌طور کلی متفاوت از آن اوضاع و احوالی باشد که عقد در آن شرایط منعقد گردیده است (Smith & Thomas, 1987, p.514). در واقع طرفین قرارداد با محاسبه و توجه به اوضاع و احوال زمان عقد رضایت به انجام معامله داده‌اند و خود را ملتزم به آن نموده‌اند و اگر چنین تغییراتی را آن هم بنیادین و اساسی در ادامه حیات قرارداد و هنگام اجرا تصور می‌نمودند هرگز تن به چنین قراردادی نمی‌دادند و به آن ملتزم نمی‌شدند؛ زیرا در این حالت با توجه به آنچه که از مدلول و مفاد عقد مورد انتظار بوده است، به کلی متفاوت از آن چیزی است که اکنون با تغییر شرایط زمان عقد و ایجاد شرایط جدید به وجود آمده است (Rocker, 1980, p.596).

تغییرات اوضاع و احوال ایجاد شده که برگزاری کلاس‌های دانشگاه را به شیوه حضوری ممنوع اعلام نموده‌اند، به اندازه کافی اساسی و بنیادی هستند که موجب دگرگونی اوضاع و احوال زمان عقد گردیده‌اند؛ لذا چنانچه مستأجر در هنگام اجرا چنین تغییراتی را تصور می‌نمود هرگز تن به چنین قراردادی نمی‌داد و به آن ملتزم نمی‌گردید؛ لذا ماهیت قرارداد به کلی تغییر کرده و اجرای آن برخلاف قصد و اراده طرفین در زمان انعقاد قرارداد است؛ بنابراین دادگاه حکم به انحلال آن خواهد داد.

۲-۱-۲. امکان سنجی عقیم شدن هدف قرارداد در حقوق ایران

راه حل حقوق ایران در مواردی که حادثه‌ای غیر قابل کنترل و غیر قابل اجتناب و خارج از اراده متعهد، اجرای قرارداد را غیرممکن سازد، روشن است. برابر مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ ق.م، اگر متعهد ثابت نماید که عدم انجام تعهد، بنا به علتی خارجی و غیر قابل کنترل و اجتناب بوده است،

مسئولیتی ندارد. از آنجاکه قانون مدنی در مورد عقیم ماندن «هدف» قرارداد سخنی به میان نیاورده است، به ناچار باید با استفاده از مبانی معاذیر قراردادی در حقوق مدنی و بررسی موادی از قانون مدنی پاسخ این سؤال روشن شود که آیا در صورت بروز حوادثی که منجر به عقیم شدن هدف قرارداد می شود باز هم متعهد از انجام تعهد معاف می شود یا این که حکومت اصل لزوم در قراردادها در حقوق ایران از چنان قوت و قدرتی برخوردار است که عقیم شدن هدف قرارداد، از الزام ناشی از قرارداد نکاسته و راهی برای فرار متعهد از انجام تعهد وجود ندارد؟ به تعبیر ساده تر سوال این است که آیا می توان آنچه را که در حقوق انگلیس تحت عنوان عقیم شدن هدف قرارداد نام برده می شود، با توجه به مقررات حقوق ایران نیز حاکم دانست؟ برخی نویسندگان معتقدند که در حقوق ایران نمی توان معادل نهاد عقیم شدن هدف را یافت؛ زیرا ناظر به انگیزه های شخصی مستأجر بوده است که بی اثر است (محقق داماد، ۱۳۸۷، ج ۲، ص ۱۵۲). به نظر می رسد اگرچه نهادی تحت عنوان عقیم ماندن هدف قرارداد به طور صریح در حقوق ایران اشاره نشده است، لیکن مبانی نظریه مذکور در حقوق ایران قابل استنباط است که در ذیل، دلایل آن ذکر می گردد:

۲-۱-۲-۱. قاعده العقود تابعة للقصد

بر اساس قاعده فقهی «العقود تابعة للقصد»، آنچه در محدوده قصد متعاقدین قرار می گیرد، از اوضاع و احوال زمان انعقاد عقد، کیفیت و شرایط و اوصاف عقد، سایر امور مورد نظر طرفین تابع اراده و قصد آنهاست (محقق کرکی، ۱۴۱۴، ج ۶، ص ۶۵ / حسینی مراغه ای، ۱۴۱۷، ص ۱۹۰ / محمدی، ۱۳۸۹، ص ۲۶۸ / موسوی بجنوردی، ۱۴۰۲، ج ۳، ص ۱۱۹-۱۲۱). اگر متعاقدین عقدی را با همه اوصاف و شرایط اعم از صریح و ضمنی قصد کنند و در عالم واقع آن عقد با آن اوصاف و شرایط تحقق پیدا نکند، مقتضای قاعده «العقود تابعة للقصد»، بطلان عقد است (محقق کرکی، ۱۴۱۴، ج ۷، ص ۲۵۸ / بحرانی، ۱۴۰۵، ج ۱، ص ۱۶۴ / میرزای قمی، ۱۴۱۳، ج ۳، ص ۴۲۱ / نراقی، ۱۴۱۷، ص ۱۵۷).^۱ مقصود این است که لازم است بین قصد انشاء و آنچه در عالم واقع (در خارج) در اثر عقد، حاصل می شود، مطابقت وجود داشته باشد. ماده ۱۹۴ ق.م. نیز مقرر می دارد: «الفاظ و

۱. طبق ماده ۳۶۱ قانون مدنی: «اگر در بیع عین معین معلوم شود که مبیع وجود نداشته باطل است»؛ زیرا طرفین به تصور وجود مبیع عقد را منعقد نمودند در حالیکه در این مورد آنچه قصد شده واقع نگردیده است؛ لذا یکی از موارد اعمال قاعده العقود تابعة للقصد در فرضی است که میان آنچه که طرفین توافق نمودند و آن چیزی که در عمل و در مرحله اجرای قرارداد اتفاق می افتد انطباق و مطابقت وجود نداشته باشد.

اشارات و اعمال دیگر که متعاملین به وسیله آن انشاء معامله می نمایند، باید به نحوی باشد که احد طرفین، همان عقدی را قبول کند که طرف دیگر، قصد انشاء آن را دارد و الا معامله باطل خواهد بود». مقصود از ذکر ماده مذکور این نیست که دگرگونی در اوضاع و احوال و بروز حوادث پیش بینی نشده باعث عدم تطابق قصد و اراده متعاملین از اول بوده است، بلکه عقد از ابتدا بر اساس توافق طرفین و اوضاع و احوال و شرایط صریح و ضمنی منعقد گردیده است و لیکن با بروز حوادث مذکور آنچه مدلول قصد طرفین قرارداد بوده، تحقق خارجی پیدا نکرده است^۱ «ماقصدم یقع و ماوقع لم یقصد»^۲.

همانطور که ذکر شد از دعاوی معروف که حقوقدانان انگلیس به عنوان انتهای هدف قرارداد به آن استناد می کنند، دعاوی مربوط به تاج گذاری ادوارد پنجم است (Smith & Thomas, 1987, p.411). در دعاوی مزبور که موضوع مربوط به اجاره اتاقی به منظور تماشای مراسم تاج گذاری بود، از مبلغ اجاره بها و سایر اوضاع و احوال معلوم بود که اتاق به منظور تماشای مراسم تاج گذاری اجاره شده است. با لغو مراسم رژه و تاج گذاری به دلیل بیماری پادشاه، اتاق مذکور فاقد منفعت و یا حداقل می توان گفت دچار تقلیل منفعت اساسی شد. ممکن است گفته شود که قرارداد فی مابین، یک قرارداد اجاره و عین مستأجره یک باب اتاق بوده است، اما اوضاع و احوال نشان می داد که مستأجر برای بهره برداری از اتاق به قصد تماشای مراسم رژه و تاج گذاری آن را اجاره کرده بود. تعهد موجر مبنی بر تسلیم عین مستأجره در مدت معین انجام گرفته بود و لغو رژه و مراسم تاج گذاری پادشاه ارتباطی به او نداشت و امکان بهره برداری از اتاق عملاً منتفی نشده بود. مستأجر که در دعاوی فوق «خوانده» بود، می توانست در روز مورد نظر از اتاق استفاده کند، اما چون هدف از اجاره تماشای رژه و مراسم تاج گذاری بود، با لغو مراسم، هدف از اجاره نیز منتفی و مکان

۱. فقهای اهل سنت نیز همواره به این قاعده تمسک نموده و از آن به قاعده «الامور بمقاصدها» تعبیر نموده اند (ابوزهره، ۱۹۳۹، ص ۲۵۰ / ابن قیم، ۱۹۵۵، ج ۳، ص ۹۵).

۲. همانطور که برخی حقوقدانان اظهار داشتند مطابق اصل حاکمیت اراده در اعمال حقوقی و قاعده فقهی تبعیت عقد از قصد (العقود تابعه للقصد)، هیچکس را نمی توان به بیش از آنچه اراده کرده است ملزم دانست (شهیدی، ۱۳۸۹، ج ۳، ص ۳۷): لذا در بحث قرارداد اجاره خوابگاه های دانشجویی مفاد قصد طرفین بر این بود که تا زمانیکه دانشگاه ها برقرار است، قرارداد اجاره باقی باشد و مستأجر موظف است که اجاره بها بپردازد؛ بنابراین باتوجه به شیوع کرونا و تعطیلی دانشگاه ها وفق قصد متعاقدين، مستأجر تعهدی به پرداخت اجاره بها نداشته و قرارداد اجاره منحل می گردد.

مذکور فایده مورد نظر را برای او نداشت؛ لذا مستأجر ازدادن کرایه معاف شد (Treitel, 2003, p.784).

در اجاره خوابگاه‌های دانشجویی نیز به جهت فزونی تقاضا برای اجاره این اماکن از مبلغ اجاره بها و سایر اوضاع و احوال، به نحو ضمنی معلوم است که اجاره با هدف استفاده دانشجو از خوابگاه در زمان برگزاری کلاس‌های دانشگاه به نحو حضوری است و به تعبیر دیگر استمرار و استدام قرارداد اجاره به تبع برگزاری کلاس‌ها به صورت حضوری در دانشگاه است، ضمن اینکه در بسیاری موارد قرارداد تحت عنوان «قرارداد اجاره خوابگاه دانشجویی» تنظیم می‌گردد و متعاقدين با هدف و قصد استفاده دانشجو از آن مکان در فرض برگزاری کلاس‌ها در دانشگاه و به نحو حضوری می‌باشد و لذا در فرض عدم تشکیل کلاس‌های حضوری و یا تشکیل کلاس به نحو مجازی (به شیوه برخط)، هدف تنظیم قرارداد اجاره منتفی و بی‌حاصل می‌شود.

49

برخی از حقوقدانان معتقدند هرگاه انتفاع خاصی از مورد اجاره مقصود باشد و عین مستأجره، قابلیت مورد نظر را از دست بدهد اجاره باطل می‌شود (ماده ۴۸۱ ق.م). یا مستأجر حق فسخ آن را بر مبنای شرط ضمنی پیدا می‌کند؛ بنابراین، اگر ساختمانی برای احداث بیمارستان روانی اجاره داده شود و ارتش بیابان مجاور آن را به میدان تیر تبدیل کند، مستأجر حق فسخ اجاره را دارد.^۱ همچنین، اگر ساختمانی برای ایجاد فروشگاه به اجاره داده شود و بر طبق مقررات شهرداری، نتوان پروانه کسب در آن محل صادر کرد، اجاره باطل است (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ج ۳، ص ۹۱). شعبه ۴ دیوان عالی کشور در حکم شماره ۶۴۴ - ۱۳۱۷/۳/۱۱، در موردی که شهرداری شغل زهتابی را که مستأجر به آن می‌پرداخت ممنوع کرده است، اجاره را منفسخ دانسته و در توجیه نظر خود استدلال کرده است: «از مواد ۴۷۱ و ۴۸۱ و ۴۹۶ ق.م. و مواد دیگری که در نظایر اجاره، مثل مزارعه و غیره، مقرر شده استفاده می‌شود که عین مستأجره تا آخر مدت اجاره باید به قابلیت انتفاع باقی باشد و در صورتی که از ابتدا قابل انتفاع بوده و در اثنای مدت از قابلیت انتفاع خارج شود، از آن زمان به بعد اجاره منفسخ می‌شود؛ بنابراین، در جایی که اجاره مثلاً برای اشتغال به شغل زهتابی بوده و شغل مزبور در شهر قدغن شده و منفعتی که مقصود از اجاره بوده برای مستأجر ممکن نبوده، می‌توان اجاره را از زمانی که شغل زهتابی ممنوع شده به موجب مستفاد از مواد مذکور منفسخ

۱. به نظر می‌رسد در این فرض اگر حضور ارتش در مجاورت مکان مورد نظر به طور کلی انتفاع از محل را غیرممکن کرده باشد، باید نظر به انحلال (انفساخ) عقد اجاره داد نه اختیار مستأجر بر فسخ مورد اجاره.

دانست» (متین دفتری، ۱۳۳۳، ص ۱۵)؛ بنابراین به صرف اینکه منفعتی که مقصود از اجاره بوده برای مستأجر ممکن نبوده، می توان اجاره را از زمانی که شغل زهتابی ممنوع شده، منفسخ دانست، به رغم اینکه عین مستأجره به مستأجر تسلیم شده و امکان اجرای قرارداد متعذر نبوده است. لیکن هدف عقد عقیم شده است.

ضمن اینکه طبق ماده ۴۷۷ ق.م، موجر باید عین مستأجره را در حالتی تسلیم نماید که مستأجر بتواند تا پایان مدت قرارداد، استفاده مطلوبه را از آن بکند. منظور از استفاده مطلوبه همان استفاده ای است که مقصود و هدف از انعقاد عقد اجاره بوده است؛ لذا با توجه به شیوع کرونا و تعطیلی دانشگاه ها (و برگزاری کلاس ها به شیوه برخط) امکان انتفاع و استفاده مقصود و منطبق با توافق قراردادی (که استفاده از خوابگاه در دوران دایر بودن کلاس ها به نحو حضوری برای مراجعه حضوری به دانشگاه هاست) وجود ندارد و لذا هدف قرارداد عقیم شده و قرارداد منحل می گردد «ماقصد لم یقع و ماوقع لم یقصد»^۱ زیرا هنگامی که متعاقدین قصد انعقاد معامله ای را دارند در حالی که انجام معامله بستگی تام به وجود و ادامه شرایط موجود، اعم از شرایط مصرحه در عقد و یا سایر شرایط ضمنی دارد، چنانچه اوضاع و احوال مذکور، دگرگون شد و حوادث پیش بینی نشده ای خارج از کنترل طرفین بروز کرد، آنچه در ابتدا به نظر می رسد، انحلال عقد است^۲ (Berger & Behn, 2020, pp.21-23/ Treitel, 2003, p.820).

به علاوه ماده ۴۷۰ ق.م. درباره صحت قرارداد اجاره اذعان می دارد قدرت بر تسلیم عین مستأجره شرط است همچنین به موجب ماده ۴۷۷ نیز، موجر باید عین مستأجره را در حالتی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده مطلوبه را بکند؛ بنابراین در صورت فقدان قدرت بر تسلیم موضوع قرارداد به نحوی که مستأجر بتواند استفاده مقصود از آن را بنماید، اجاره منحل می شود.

۱. در حقوق ایران، در عقد مضاربه، قانونگذار به لزوم انطباق و مطابقت آنچه مورد قصد متعاقدین است و آن چیزی که در عمل و اجرا حادث می شود، اشاره می نماید و عدم انطباق را سبب انفساخ عقد ذکر نموده است. مطابق ماده ۵۵۱ ق.م: «عقد مضاربه به یکی از علل ذیل منفسخ می شود: ... ۴- در صورت عدم امکان تجارتهی که منظور طرفین بوده».

۲. این نظریه در بعضی از متون انگلیسی تحت عنوان اساس و ساختار قرارداد آمده است، به قصد طرفین قرارداد و آنچه در ظرف اراده هریک از متعاقدین جای گرفته است توجه دارد. این نظریه به وسیله لرد هالدان در دعوی Tamplin مطرح شد (Treitel, 2003, p.820).

۲-۱-۲-۲. منع قانونی

یکی از مصادیق مهم اعمال دکترین عقیم‌شدن قرارداد، منع قانونی است. بدین معنا که به هنگام انعقاد قرارداد مانعی از جهت قانونی برای انعقاد عقد وجود ندارد و لیکن پس از انعقاد آن به‌نحو صحت قانونگذار قوانین جدیدی وضع می‌نماید که اجرای آن را ممنوع می‌سازد و آن را غیرقانونی اعلام می‌نماید. این درحالی است که انجام قرارداد از نظر مادی ممکن است، ولی از نظر اعتباری منع شده است (Perillo, 2003, p.525/ Hulsburry's Law of England, 1981, p.453).

تصمیمات ستاد ملی مقابله با کرونا مبنی بر برخی ممنوعیت‌های رفت و آمد در شهرها، تعطیلات و همین‌طور فاصله‌گذاری اجتماعی و منع اجتماع و قرنطینه‌های صورت گرفته به‌عنوان یک مرجع قانونی امکان اجرای قرارداد را منتفی نموده است. یعنی به‌رغم اینکه اجرای قرارداد از لحاظ مادی ممکن است، لیکن امکان اجرای قرارداد از لحاظ اعتباری وجود ندارد؛ بنابراین اگر موضوع قرارداد، اجاره سالنی برای برگزاری جشنواره موسیقی در یک تاریخ مشخص باشد، ولی در موعد مقرر، به‌جهت منع دولت از برگزاری هرگونه اجتماع عمومی، امکان برگزاری جشنواره منتفی گردد، باید قرارداد را عقیم شده دانست^۱ (Bowman, 2020, p.2).

در فقه و حقوق ایران نیز اگر پس از انعقاد قرارداد، قانون موضوع تعهد را نامشروع اعلام کند تعهدی که موضوع آن نامشروع اعلام شده ساقط می‌شود؛ زیرا آنچه قانون آن را منع کند، نظیر ممتنع عقلی است «الممنوع شرعاً كالممنوع عقلاً»^۲ (خویی، ۱۴۱۸، ج ۲۳، ص ۳۷/ مغنیه، ۱۴۲۱، ج ۲، ص ۴۹۵/ سبزواری، ۱۴۱۳، ج ۱۷، ص ۲۲۰). در این فرض، انجام تعهد با نظم عمومی

۱. قانون متحدالشکل تجاری آمریکا (UCC) Uniform Commercial Code در بخش ۶۱۵-۲ غیرقانونی‌شدن را به‌عنوان یکی از مصادیق عذر و معافیت ذکر نموده است. در تفسیر آن بیان شده است که آنچه غیرقانونی شده است باید به مبنای قرارداد خلل وارد کند. برای مثال، انجام برخی تعهدات اصلی قراردادی را ممنوع کند یا سلطه بر موضوع قرارداد را از اختیار متعهد خارج نماید. در حقوق آمریکا علاوه بر غیرقانونی شدن، دستور مقامات صالح قانونی نیز می‌تواند سبب انحلال قرارداد گردد (Beatson, 2010, p.483). در این خصوص پرونده معروف به شیتون مصداق بارزی از غیرممکن‌شدن قرارداد به حکم قانون است، اگرچه عملاً اجرای قرارداد غیرممکن نگردید [256 U. S. 1915, Shipton, Anderson & Co.].

۲. شهید ثانی اظهار می‌دارد که «اگر مانع شرعی در انتفاع از قرارداد وجود داشته باشد قرارداد منفسخ می‌شود مانند آنجا که زنی اجیر شود تا مسجدی را نظافت کند اما حیض شود و عذر وی در تمام مدت قرارداد باقی باشد. این مورد در حکم تلف عین است» (شهید ثانی، ۱۴۱۰، ج ۴، ص ۳۳۰).

تعارض دارد (کاتوزیان، ۱۳۸۵، ص ۵۴۵). همچنین با توجه به ماده ۲۲۹ ق.م. چنانچه بعد از تشکیل قرارداد، انجام موضوع آن به هر نحوی غیرقانونی شود، ذمه متعهد بری می‌گردد؛ زیرا از مصادیق واقعه‌ای محسوب می‌گردد که «خارج از حیطه اقتدار متعهد» می‌باشد.

بنابراین زمانیکه به موجب مصوبات ستاد ملی کرونا، اجرای برخی از قراردادهای اسکان دانشجویی در دانشگاه‌ها و خوابگاه‌های خصوصی، بعد از انعقاد غیرقانونی شده بود، قرارداد خاتمه یافته تلقی می‌شود؛ زیرا اسکان دانشجو در چنین وضعیتی تجاوز به نظم عمومی و نقض حق سلامت شهروندان است.

۲-۱-۲-۳. دکترین عذر عام

مطابق نظر فقها چنانچه در اثر بروز حادثه ای، امکان استیفا از مورد اجاره برای مستأجر وجود نداشته باشد، مانند مرضی مستأجر و یا انصراف او از سفر و بدون استفاده ماندن وسیله‌ای که اجاره کرده است، اجاره به حال خود باقیست؛ زیرا عین مستأجره، قابلیت استفاده مقصوده را از دست نداده است، اما اگر عذر عام^۱ باشد و عدم امکان استفاده مستأجر از عین مستأجره، بنحوی باشد که به مستأجر مربوط نباشد، بلکه مثلاً به دلیل برف شدید مانع عبور و مرور در اجاره حیوانی که برای طی طریق اجاره شده - به‌رغم اینکه حیوان مورد اجاره سالم بوده و توانایی حمل بار را دارد - و یا به دلیل برودت هوا و یخ بندان و یا خوف از خطرات محتمل و موارد مشابه مانند وقوع جنگ، امکان استفاده مدنظر طرفین وفق مفاد قرارداد نیست؛ در این صورت، عین مستأجره قابلیت استفاده در منفعت مقصوده را از دست داده و به تعبیری استیفای منفعت اراده شده متعذر شده و اجاره منفسخ می‌شود؛ زیرا چنین تعذری همانند تلف مورد تعهد است^۲ (شهید ثانی، ۱۴۱۰، ج ۴، ۳۲۹/ خمینی، ۱۴۱۲، ج ۱، ص ۵۷۷/ خویی، ۱۴۱۰، ج ۲، ص ۸۸).

بنابراین عذر مستأجر در عدم استیفای از عین مستأجره باید به‌نحوی باشد که نتوان این عدم

۱. عمومیت عذر عام از این جهت است که این عامل بازدارنده اختصاص به مستأجر ندارد و هر شخص دیگری نیز بخواهد از منافع مورد اجاره استفاده کند با آن مانع روبه‌رو است.

۲. برخی از فقها حتی در صورت بروز مانع شخصی نیز قائل به انفساخ قرارداد اجاره می‌باشند. مانند فرضی که مغازه‌ای که اجاره شود و متاع آن آتش بگیرد یا سرقت شود، به‌رغم بروز یک مانع شخصی جهت استفاده، حکم به انفساخ قرارداد اجاره داده شده است (علامه حلی، ۱۴۱۳، ج ۶، ص ۱۴۸). در این فرض، مال مورد اجاره قابل استفاده است، لیکن به‌جهت ممکن نبودن انتفاع مقصود و مورد نظر مستأجر حکم به انفساخ اجاره گردیده است.

توانایی و استیفای از عین را به وضعیت شخصی او منتسب نمود. در بحث قرارداد اجاره خوابگاه‌های دانشجویی نیز شیوع و همه‌گیری ویروس کرونا و تبعات ناشی از دستورات و مصوبات ستاد ملی کرونا مبنی بر عدم تشکیل حضوری کلاس در دانشگاه‌ها و قرنطینه، به‌عنوان یک عذر شخصی و مربوط به شخص مستأجر نمی‌باشد، بلکه به‌عنوان یک عذر عام تلقی می‌شود که موجب گردیده عین مستأجره، امکان و قابلیت استفاده مطلوب را از دست بدهد و استیفای منفعت اراده شده متعذر گردد. در این موارد، به‌رغم وجود عین مستأجره، هدف قرارداد عقیم می‌شود.

به‌نظر می‌رسد، بازگشت رای شعبه چهارم دیوان عالی کشور که در فوق مورد اشاره قرار گرفت نیز به این نظر فقهی است که اگر عذر عام باشد، قرارداد منفسخ می‌شود؛ زیرا در آن رأی، درموردی که شهرداری شغل زهتابی را که مستأجر به آن می‌پرداخت ممنوع کرده است، اجاره را منفسخ دانسته است.

۲-۱-۲-۴. استلزام عقلی و عرفی

ممکن است گفته شود در قرارداد اجاره خوابگاه‌های دانشجویی، موجر عین مستأجره را به مستأجر تسلیم نموده و در نتیجه اجرای تعهدات قراردادی توسط موجر به‌طور کامل صورت پذیرفته و لذا قرارداد منحل نشده و مستأجر موظف به پرداخت اجاره بها می‌باشد.

پاسخ این است که همانطور که برخی از حقوقدانان بیان داشته‌اند، معیار عرف و عادت برای ناممکن بودن اجرای قرارداد کافی است، حتی اگر محال عقلی صدق نکند. به‌تعبیر دیگر، ضابطه غیرممکن بودن اجرای تعهد، عرف و عادت است و بنابراین، هر تعهدی که اجرای آن عرفاً و عادتاً غیرممکن باشد، باطل و قرارداد مربوط به این تعهد فاقد اعتبار است، هر چند که اجرای تعهد عقلاً محال و غیرممکن نباشد (شهیدی، ۱۳۸۹، ج ۳، ص ۳۲). قاعده اصطیادی «الممتنع عاده کالممتنع حقیقه» نیز بر همین اندیشه تأکید دارد (کاشف‌الغطاء، ۱۳۵۹، ج ۱، ص ۶۴). در ما نحن فیه نیز چون هدف از اجاره استفاده برای آموزش در دانشگاه بوده و با مصوبه ستاد ملی کرونا مبنی بر غیرحضوری شدن برگزاری کلاس‌ها، هدف قرارداد عقیم شده، اگرچه عملاً عین مستأجره به مستأجر تسلیم شده است، لیکن عرفاً اجرای قرارداد متعذر شده و امکان اجرای آن وجود ندارد و در نتیجه با غیرممکن شدن ایفای تعهد موجر به‌نحو کامل، تعهد مستأجر به پرداخت اجاره بها

منتفی می‌گردد.

۲-۱-۲-۵. وحدت مطلوب میان زمان و اجرای قرارداد

در حقوق ایران، همانطور که حقوقدانان اظهار داشته اند، یکی از مصادیق بارز عقیم ماندن هدف قرارداد را می‌توان در موردی دانست که میان اجرای قرارداد و زمان انجام آن، وحدت مطلوب وجود دارد. در چنین فرضی اگرچه اجرای قرارداد به‌طور موقت ناممکن بوده و امکان اجرای قرارداد بعد از مدت تعیین شده در قرارداد وجود دارد، لیکن اجرای قرارداد پس از آن مدت، بی‌ثمر و بی‌حاصل می‌باشد (شهیدی، ۱۳۸۵، ج ۱، ص ۲۹۳ / محقق داماد، ۱۳۸۷، ج ۲، ص ۱۴۵)؛ لذا باید قرارداد را به‌علت عقیم شدن هدف قرارداد منحل شده دانست؛ زیرا اجرای قرارداد برای زمان معینی مطلوب و مورد تعهد بوده است. برای مثال، اگر موضوع قرارداد، اجاره سالن برای برگزاری مراسم جشن عروسی در یک تاریخ مشخص باشد، ولی در موعد مقرر، قرارداد به‌علت بروز شرایطی اجرا نشود، باید قرارداد را با وجود انتفای موقت اجرای آن به‌علت وحدت مطلوب، عقیم شده دانست؛ زیرا در این فرض به‌رغم اینکه امکان اجرای قرارداد پس از مدتی وجود دارد ولی به‌جهت عقیم شدن هدف قرارداد چنین قراردادی منحل می‌گردد. باتوجه به اینکه در قراردادهای اجاره خوابگاه‌های دانشجویی میان اجرای قرارداد و زمان آن - معمولاً یک سال تحصیلی - وحدت مطلوب وجود دارد؛ لذا در فرض امکان انجام تعهد پس از پایان سال تحصیلی باید قرارداد را با وجود انتفای موقت اجرای آن، به‌علت وحدت مطلوب، عقیم شده دانست.

در قراردادهای دوتعهدی مثل اجاره که در آنها تعهد یک طرف، جهت تعهد دیگری است، هرگاه تعهد یک طرف ساقط شود، تعهد طرف دیگر نیز ساقط می‌شود و قرارداد منحل خواهد شد؛ چراکه همبستگی تعهدات در قراردادهای دوتعهدی، مستلزم این نتیجه است (امامی، ۱۳۷۸، ج ۱، ص ۴۵۸ / کاتوزیان، ۱۳۸۴، ص ۲۳۸-۲۴۰). در این قراردادهای بقای تعهد یکی از طرفین با وجود سقوط تعهد طرف دیگر با ماهیت این گونه قراردادهای و اراده طرفین مبنای آن دارد و به هیچ وجه قابل دفاع نیست. در فرض مورد بحث نیز باتوجه به اینکه به‌دلیل شرایط پیش آمده امکان انتفاع مقصود توسط مستأجر از عین مستأجره وجود ندارد، در مقابل، تعهد وی به پرداخت اجاره بها نیز ساقط و در نتیجه قرارداد منحل می‌گردد.

۲-۱-۲-۶. شرط بنایی

به طور نوعی و در غالب قراردادهای، متعاقدین با در نظر گرفتن شرایط زمان انعقاد آن به توافق می‌رسند؛ به طوری که می‌توان به‌عنوان یک قاعده در تمامی قراردادهای مستمر معوض، شرط بنایی طرفین را ادامه و استمرار آن شرایط و تغییر متعارف آن دانست (قاسم‌زاده، ۱۳۸۵، ص ۲۴۰)؛ لذا در هر قرارداد به‌طور ضمنی مقرر شده است که اگر چنین حوادثی رخ داده و شرایط و احوال قراردادی به‌طور غیر متعارف تغییر نماید، آن عقد الزام آور نیست. هیچ دادگاهی حق انحلال قرارداد را ندارد، اما هنگامی که طرفین قرارداد، قصد مطلق بودن آن را ندارند، دادگاه‌ها نیز بالتبع آن تعهد را مطلق نخواهند دانست (Treitel, 2003, p.920).

بدین معنا از طبع قرارداد چنین استنتاج می‌شود که طرفین به‌عنوان اشخاص متعارف قصد ندارند که خود را پای بند به قراردادی بدانند که شرایط و احوال حاکم بر آن، آن چنان تغییرات گسترده‌ای داشته است. چنین شرط ضمنی نیز در حقوق ایران قابل توجیه است؛ زیرا در هر قراردادی قصد طرفین بر این است که میان آنچه توافق شده و آنچه در عمل جهت اجرای قرارداد اتفاق می‌افتد، تطابق وجود داشته باشد؛ لذا با تغییر اوضاع و احوال آنچه که مورد توافق و قصد طرفین قرارداد بوده است محقق نشده است و همواره این شرط ضمنی وجود دارد که در صورت بروز چنین اتفاقی آن عقد میان متعاقدین الزام آور نبوده و خود به خود منحل گردد.

۲-۲. نظریه قوه قاهره

در حقوق ایران، قوه قاهره را معادل «فورس ماژور» (Force Majeure) که یک اصطلاح فرانسوی است، استفاده می‌کنند. عبارت فورس ماژور در زبان فرانسه از دو کلمه «فورس» به معنای نیرو و «ماژور» به معنای عمده شکل گرفته است و ترکیب این دو کلمه به معنای نیروی بزرگ غیرقابل اجتناب یا حادثه‌ای که شخص نمی‌تواند از آن اجتناب کند و مسئول آن نیست، بکار می‌رود (نیکبخت، ۱۳۷۶، ص ۱۰۰). فورس ماژور یک اصل کلی حقوقی است که در صورت عدم امکان اجرای تعهد به یک علت خارجی، غیرقابل پیش‌بینی و غیرقابل اجتناب، متعهد از هر مسئولیتی معاف است. فورس ماژور حادثه‌ای است که دارای هر سه شرط زیر باشد: شرط اول. خارجی باشد (ماده ۲۲۷ ق.م.ا)؛ شرط دوم. غیرقابل دفع باشد (ماده ۲۲۹ ق.م.ا)؛ و شرط سوم.

غیرقابل پیش‌بینی باشد^۱ (مستنبط از بند ۴ ماده ۱۳۱۲ق.م.ا.).

در خصوص مصادیق قوه قاهره باید گفت تعیین مصداق به توافق طرفین وابسته است. در صورت سکوت اراده طرفین، بستگی به نظر دادرس دارد که هر حادثه‌ای را که دارای خصوصیات فوق باشد، قوه قاهره به حساب آورد. حادثه خارجی در صورتی قوه قاهره محسوب می‌شود که اجرای قرارداد را غیرممکن نماید و صرف دشوار شدن اجرای قرارداد، رافع مسئولیت متعهد نخواهد بود. اقدامات دولت همانند قرنطینه (Quarantine) از مصادیق فورس ماژور است. مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ق.م.ا. به‌عنوان مبنای فورس ماژور در حقوق مدنی ایران است. به موجب ماده ۲۲۷ق.م.ا. «متخلف از انجام تعهد وقتی محکوم به تأدیه خسارت می‌شود که نتواند ثابت نماید که عدم انجام به‌واسطه علت خارجی بوده است که نمی‌توان مربوط به او نمود». وفق ماده ۲۲۹ق.م.ا. «اگر متعهد به‌واسطه حادثه که دفع آن خارج از حیطه اقتدار اوست نتواند از عهده تعهد خود برآید محکوم به تأدیه خسارت نخواهد بود». مطابق این دو ماده اثر فورس ماژور در قراردادها «انتفای تعهدات ناشی از قرارداد» است. در حقوق انگلیس در پرونده Pioneer Shipping Ltd v BTP [1982] Tioxide Ltd معیار اینکه چه حادثه‌ای باعث انتفای قرارداد می‌شود چنین بیان شده است: «معیار اینکه آیا حادثه‌ای منتفی کننده قرارداد محسوب می‌شود این است که آن واقعه اجرای نهایی تعهدات قراردادی را در مقایسه با آنچه به موجب قرارداد تعهد شده بود، از بنیان متفاوت نماید» (نیکبخت، ۱۳۷۶، ص ۱۰۴). فرقی نمی‌کند که حادثه موقت یا دائم باشد.

«منع قانونی» (Legal Impossibility) یکی از مصادیق فورس ماژور است. بدین معنی که ممکن است بعد از انعقاد قرارداد، در اثر وضع مقررات آمره، اجرای تعهد غیرممکن شود. تقریباً در تمام سیستم‌های حقوقی دنیا، علاوه بر عدم امکان مادی (مثل زلزله، جنگ و اعتصاب)، از عدم امکان قانونی به‌عنوان فورس ماژور سخن گفته می‌شود. زمانیکه به موجب مصوبات ستاد ملی کرونا، اجرای برخی از قراردادهای اسکان دانشجویی در دانشگاه‌ها، بعد از انعقاد غیرقانونی شده بود، قرارداد خاتمه یافته تلقی می‌شود؛ زیرا اسکان دانشجویی در چنین وضعیتی تجاوز به نظم عمومی و نقض حق سلامت شهروندان است. حتی اگر در قرارداد شرطی مبنی بر معافیت متعهد در چنین

۱. فورس ماژور باید غیرقابل پیش‌بینی باشد بنابراین اگر شخصی در دوران همه‌گیری کرونا قرارداد اجاره‌ای منعقد کند، چون همه‌گیری را پیش‌بینی می‌کرده است، نمی‌تواند برای معافیت از مسئولیت قراردادی به فورس ماژور استناد کند.

شرایطی وجود نداشته باشد، چنین قراردادی با تمسک به ماده ۹۷۵ ق.م. غیر قابل اجراست. برای مثال، بدیهی به نظر می‌رسد که طرفین قرارداد برای رزرو محل برگزاری جشنواره فیلم فرض بر این داشته باشند که با امضای قرارداد رزرو، جشنواره با بیش از ۱۰۰ نفر توسط مصوبات ستاد ملی کرونا ممنوع خواهد بود.

حتی در مراحل اولیه کرونا، شکی نیست که همه‌گیر کووید و همراهی آن با فاصله‌گذاری اجتماعی، قرنطینه‌ها، تعطیلی گسترده مشاغل و مؤسسات و محدودیت‌هایی که با مجوز دولتی در مورد اجتماعات عمومی، مسافرت و غذاخوری قرار دارد، باعث شده است انجام تعهدات قراردادی دشوار یا غیرممکن شود.

سوال این است که آیا می‌توان تأثیر شیوع کرونا را در خصوص قراردادهای اجاره خوابگاه‌های دانشجویی از مصادیق «قوه قاهره» دانست؟ تفاوت عقیم‌شدن هدف قرارداد با قوه قاهره در این است که در حالت اخیر، امکان اجرای قرارداد وجود ندارد، لیکن در عقیم‌شدن هدف، اوضاع و احوال ایجاد شده اجرای قرارداد را غیرممکن نمی‌کند، بلکه تنها هدف اصلی قرارداد را که قرارداد به سبب آن واقع شده است، از بین می‌برد (Atiyah, 1997, p.232); لذا عقیم‌شدن هدف، مربوط به انگیزه و جهت اصلی انعقاد قرارداد است که اکنون منتفی شده است (Rayner, 1991, p.302). برای مثال چنانچه یک گاراژی جهت موتناژ یک نوع اتومبیل وارداتی تأسیس شود لیکن مدتی پس از انعقاد قرارداد اجاره، واردات آن اتومبیل خاص به کشور ممنوع گردد، هدف از انعقاد اجاره عقیم می‌گردد، به‌رغم اینکه محل مورد اجاره همانند قبل قابل انتفاع است و مستأجر می‌تواند از عین مستأجره انتفاعات دیگری را ببرد، با توجه به اینکه مالک عین مستأجره از هدف مستأجر از اجاره‌کردن مطلع بوده و این هدف وارد قصد مشترک متعاقدين گردیده، قرارداد عقیم می‌گردد.

در واقع در عقیم‌شدن هدف، شخص اظهار می‌دارد، این آن چیزی نیست که من آن را منعقد کرده بودم، در حالیکه در فورس ماژور شخص مدعی است من تعهد کرده بودم که این کار را انجام دهم، لیکن به دلیل وقوع حادثه خارجی و غیر قابل پیش‌بینی و غیر قابل دفع اکنون، انجام قرارداد غیرممکن شده و توانایی انجام آن را ندارم (Berger & Behn, 2020, p.22).

به نظر می‌رسد نمی‌توان گسترش کرونا را در خصوص قراردادهای اجاره خوابگاه‌های دانشجویی از مصادیق قوه قاهره دانست؛ زیرا قوه قاهره درجایی است که با بررسی قضائی مشخص شود، شیوع بیماری، مانع از انجام تعهدات قراردادی شده و متعهد با وجود چنین شرایطی توان

اجرای تعهدات قراردادی را نداشته است. لیکن در بحث قرارداد اجاره خوابگاه دانشجویی با توجه به اینکه امکان اجرای قرارداد توسط متعهد وجود دارد و خوابگاه قابلیت استفاده را دارد کرونا نمی تواند در چنین تعهدی از مصادیق قوه قاهره باشد؛ لذا تأثیر شیوع کرونا بر اجاره خوابگاه های دانشجویی در قالب نظریه عقیم شدن هدف جای می گیرد.

با تحلیل درست موضوع می توان گفت با توجه به قوانین و مقررات حقوق ایران در مورد نقش و تأثیر کرونا و به تبع آن مصوبات ستاد ملی کرونا بر قراردادهای اجاره و حدود مسئولیت قراردادی طرفین، به هیچ وجه نمی توان یک ضابطه کلی و معیار روشن و مشخص برای همه موارد ارائه کرد؛ لذا بررسی تأثیر کرونا بر قرارداد و نیز مسئولیتهای قراردادی طرفین بستگی کامل به نوع قرارداد و شرایط حاکم بر آن دارد:

در برخی تعهدات، ویروس کرونا از تمامی ویژگی های قوه قاهره برخوردار است و تحت شرایطی مشمول این قاعده می شود و عملاً موجب عدم ایفای تعهدات می گردد. به طور کلی قوه قاهره دارای سه شرط مهم است: خارجی بودن، غیر قابل دفع بودن و غیر قابل پیش بینی بودن. ویروس کووید ۱۹ دارای این سه شرط مهم است. بر همین اساس در برخی مصادیق، می توان ویروس کرونا را مشمول قوه قاهره دانست: البته لازم به ذکر است که در مورد تطبیق شرایط فورس ماژور بر کرونا باید اذعان داشت تا زمانیکه شیوع آن در یک منطقه اعلام نشده است و یا در مناطقی که در وضعیت آبی یا سفید هستند وجود شرایط فورس ماژور در مورد آن امکان پذیر نیست. نکته دیگر اینکه شخصی که مدعی کرونا و ویروس به عنوان فورس ماژور است، باید اثبات نماید بین شیوع کرونا و عدم انجام تعهد رابطه سببیت وجود دارد و عدم انجام تعهد به علت شیوع کرونا و یا ناشی از مصوبات ستاد ملی کرونا بوده است. در ذیل برخی از مصادیق ذکر می گردد:

در مورد اجاره اشخاص که شخص در نتیجه انجام فعلی خاص اجرت دریافت می نماید، استحقاق شخص نسبت به اجرت منوط به انجام فعل مورد نظر است. در نتیجه اگر به علت همه گیری کرونا و یا هر عاملی خارج از اراده طرفین، انجام عمل غیر مقدر گردد، قرارداد به دلیل قوه قاهره منحل می گردد و استحقاقی برای دریافت اجرت نیز وجود نخواهد داشت. حال چنانچه در اجاره اشخاص، 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، با توجه به اینکه برخی از حقوقدانان نیز بیماری را حادثه خارجی محسوب نموده اند، در چنین فرضی قرارداد اجاره به استناد قوه قاهره

منفسخ می‌گردد (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ج ۴، ص ۱۸۷).

در برخی مواقع مصوبات ستاد ملی کرونا و به تعبیر دیگر تبعات ناشی از شیوع ویروس کرونا موجب می‌شود که امکان اجرای قرارداد منتفی گردد. برای مثال، شخصی تعهد به تحویل کالا ظرف ۱۵ روز از تاریخ انعقاد قرارداد به یک شرکت انگلیسی می‌کند. لولی به دلیل شیوع ویروس کرونای جهش یافته در انگلیس و به تبع آن، لغو تمامی پروازها به انگلیس امکان اجرای قرارداد وجود نخواهد داشت. در این مثال، ویروس کرونا به عنوان یک عامل خارجی و از باب قوه قاهره، قرارداد را منحل می‌نماید. همچنین است در فرضی که یک آژانس مسافرتی و جوهری را به صورت ارزی و ریالی از مشتریان خود دریافت کرده، اما به دلیل لغو پروازهای خارجی قادر به انجام تعهدات در مقابل مسافری نیست.

همچنین در فرضی که یک اتومبیل کرایه تعهد کرده مسافری را در تاریخ ۱۳ دی ماه ۱۳۹۹ به مقصد شهرستان ساری برساند. با توجه به اینکه پلیس راهور به تبعیت از دستور ستاد ملی کرونا تردد در این مسیر را ممنوع اعلام کرده، امکان اجرای قرارداد منتفی گردد، این وضعیت در واقع عدم امکان اجرای قرارداد به دلیل عامل خارجی است که قرارداد را منحل می‌کند، مشروط بر اینکه میان تعهد و زمان انجام آن وحدت مطلوب وجود داشته و به جهت آثار ناشی از ویروس کرونا (ممنوعیت تردد) امکان اجرای تعهد منتفی است و قرارداد اجاره به جهت بروز قوه قاهره منفسخ می‌گردد. برای مثال چنانچه شخصی به جهت شرکت در یک همایش علمی در تاریخ مشخص قصد انجام این سفر را داشته باشد که در این صورت، با سپری شدن موعد، به علت وحدت مطلوب قرارداد منحل می‌گردد. لیکن در فرض عدم وجود وحدت مطلوب میان تعهد و زمان انجام آن، چنانچه این عدم امکان، موقت باشد، قرارداد در زمان وجود ممنوعیت، تعلیق می‌شود و پس از آن اجرایی خواهد شد. در مثال فوق چنانچه برای مسافر تفاوتی نداشته باشد که ۱۳ دی ماه ۱۳۹۹ یا ۱۳ بهمن ماه به شهرستان ساری سفر نماید و در ۱۳ بهمن ماه هم محدودیت و ممنوعیت مسیر و راه‌ها به شهرستان ساری برداشته شود، تعهد راننده در دوران ممنوعیت، معلق شده و پس از باز شدن راه‌ها وی ملزم است به تعهد خود عمل کرده و مسافر را به مقصد برساند (کاتوزیان، ۱۳۸۵، ص ۵۴۵).

همچنین در فرضی که شخصی برای روز هفتم فروردین سال ۱۴۰۰ تالاری را برای برگزاری جشن ازدواج خود اجاره کرده است و به سبب دستورالعمل الزام آوری که از سوی ستاد ملی کرونا

ابلاغ شد همه آنها ناچار به تعطیلی شدند. در این فرض فارغ از اینکه تعطیلات را چه تلقی کنیم، باتوجه به اینکه شخص اجرای قرارداد را تنها در آن زمان اراده کرده است - هرگاه قید از بین برود، مقید هم منتفی می‌گردد - قرارداد اجاره منفسخ می‌گردد. در چنین فرضی باتوجه به اینکه فورس ماژور تأثیر خود را بر مسئولیت قراردادی نیز می‌گذارد، صاحب تالار از پرداخت خسارت عدم انجام تعهد به استناد فورس ماژور مبرا می‌شود (مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ ق.م.).

شخصی به مدت سه سال یک مجموعه ورزشی مشتمل بر استخر و سالن ورزشی (باشگاه بدنسازی) را اجاره نموده است که به دلیل شیوع ویروس کرونا به موجب حکم مراجع ذیصلاح (دستور ستاد ملی کرونا) مجموعه ورزشی کاملاً تعطیل گردیده و هیچ فعالیتی در آنجا نمی‌شود. در این فرض نیز دستور ستاد کرونا مبنی بر تعطیلی باشگاه که ناشی از شیوع کرونا است، به‌عنوان یک امر خارجی و غیر قابل دفع از مصادیق قوه قاهره تلقی می‌شود و تحت حکم ماده ۲۲۷ و ۲۲۹ ق.م. قرار می‌گیرند که موجب تعطیلی باشگاه گردیده است و در نتیجه قرارداد اجاره به استناد ماده ۴۸۱ ق.م. منحل می‌گردد؛ زیرا در مدت پاندمی این ویروس (که مدتی نامعلوم است) عین مستأجره به واسطه دستورات مقامات دولتی، قابلیت انتفاع نخواهد داشت. البته طبیعی است که اگر مستأجر با علم به شیوع ویروس کرونا، اقدام به انعقاد عقد اجاره نموده باشد، بر اساس قاعده اقدام، حق فسخ قرارداد را نخواهد داشت.

نکته قابل ذکر اینکه ویروس کرونا در همه موارد نمی‌تواند موجب انفساخ قرارداد اجاره گردد؛ برای مثال چنانچه شخصی ملکی را برای فعالیت یک انتشارات اجاره نموده باشد و در زمان وقوع عقد اجاره، ویروس کرونا همه‌گیر شده باشد، قرارداد اجاره منحل نمی‌گردد. در مورد اجاره‌های مسکونی (غیر خوابگاه‌های دانشجویی) نیز اصولاً کرونا تأثیری بر قراردادهای مزبور ندارد و چنانچه مستأجر به علت قلت یا عدم درآمد به دلیل تعطیلی محل کار و یا هر امر دیگر ناشی از کرونا توان پرداخت اجاره بها را نداشته باشد؛ شیوع کرونا و تعطیلات ناشی از آن در قرارداد اجاره مسکونی بی‌تأثیر است.

باتوجه به قوانین و مقررات ایران در هیچ حالتی شیوع ویروس کرونا و آثار ناشی از آن مانند قرنطینه و تعطیلات، نمی‌تواند موجب تعدیل قرارداد اجاره گردد؛ 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 مستأجر سال ۱۳۵۶ در ماده ۴ (اصلاحی ۱۳۵۸) 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، مشروط بر اینکه مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستأجر از عین مستأجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره بها صادر شده، سه سال تمام گذشته باشد. همانطور که ذکر گردید، این مورد از تعدیل قانونی که در قانون روابط موجر و مستأجر مقرر شده است، در شرایط کنونی کاربرد ندارد.

بیان مصادیق مذکور در فوق، به روشنی مبین این مطلب است که ویروس کرونا باوجود شیوع و بروز جهانی آن، به هیچ وجه نمی‌تواند تأثیر یکسانی در مورد تمامی قراردادهای اجاره و تعهدات متعاقبین این نوع قرارداد داشته باشد. به‌طور قطع در مواردی که به حکم مراجع ذی‌صلاح و نهادهای ذیربط، یک مرکز اداری، تجاری یا ورزشی تعطیل شود، به‌دلیل وجود اوصاف قوه قاهره تردیدی وجود ندارد که متعهد، مطابق مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ ق.م. مسئولیتی در ایفاء تعهدات قراردادی ندارد.

۲-۳. نظریه هاردشیپ

هاردشیپ (Hardship) یا دشواری به اوضاع و احوالی اطلاق می‌گردد که انجام تعهدات قراردادی را غیرممکن نمی‌سازد، ولی با سختی و مشقت مواجه می‌نماید یا هزینه‌های اجرای کار را برای متعهد سنگین می‌نماید (Westberg, 1989, p.217). اصطلاح هاردشیپ یا دشواری در رهنمود آنسیترال اینگونه تعریف شده است: «دشواری عبارت است از تغییر در عوامل اقتصادی پولی حقوقی یا تکنولوژیک که موجب ورود زیان‌های اقتصادی شدید به یکی از طرفین قرارداد گردد؛ به‌نحوی که وی را در ایفاء تعهدات قراردادی با مشقت زیادی مواجه نماید»^۱. قراردادهای اجاره خوابگاه‌های دانشجویی نمی‌تواند منطبق با آنچه که تحت عنوان نظریه هاردشیپ (دشواری) در حقوق آمریکا نام برده می‌شود، قرار گیرد؛ زیرا کرونا موجب دشواری یا طاقت فرساکردن تعهد

۱. در مواردی که افزایش ناگهانی قیمت‌ها در اثر شیوع کرونا به‌وجود آید به‌گونه‌ای که هزینه‌های متعهد را در انجام تعهدات به‌نحو غیر معقولی بالا ببرد کرونا با شرایطی در زیر مجموعه نظریه هاردشیپ یا دشواری می‌باشد. البته این افزایش هزینه باید به قدری باشد که عرفاً موجب تغییر اساسی در قیمت‌های قراردادی شده باشد. همچنین است در فرضی که تغییر قوانین و مقررات ناشی از شرایط اپیدمی به‌گونه‌ای اتفاق افتد که شرایط حاکم بر ایفاء تعهد تغییر یابد. برای مثال وضع مقررات ممنوعیت رفت و آمد برون شهری و محدودیت در رفت و آمدهای درون شهری می‌تواند انجام برخی تعهدات را با سختی روبرو کند.

توسط موجر نمی‌گردد و موجر خوابگاه را در اختیار دانشجوی قرار می‌دهد لیکن تعهد به‌طور کلی دگرگون شده و به تعهدی متفاوت از تعهد اولیه مبدل گردیده است. البته اگر تعهد به حدی دشوار یا طاقت فرسا گردد که تعهد به‌طور کلی دگرگون شده و به تعهدی متفاوت از تعهد اولیه تبدیل شده باشد، می‌توان هدف قرارداد را عقیم شده دانست (Bentham, 1987, pp.163-176).

۲-۴. نظریه تغییر اوضاع و احوال

در خصوص تأثیر کووید ۱۹ بر قراردادهای اجاره خوابگاه‌های دانشجویی آنچه در حقوق آلمان و برخی از کشورهای دارای نظام حقوقی کامن لا، تحت عنوان نظریه تغییر اوضاع و احوال^۱ نام برده می‌شود نیز ارتباطی یافت نمی‌شود؛ زیرا مطابق این نظریه به‌دلیل تغییر اوضاع و احوال، اجرای قرارداد برای یکی از طرفین با سختی و مشقت و هزینه زیاد همراه می‌شود (Puelinckx, 1986, p.60-61). لیکن در مورد بحث ما هدف و مقصود از انعقاد قرارداد منتفی شده و اساساً قرارداد با آن چیزی که مورد قصد و توافق طرفین قرارداد بوده است، متفاوت می‌گردد و در اجرای قرارداد دشواری ایجاد نمی‌گردد. البته هرگاه این تغییرات در تغییر اوضاع و احوال چنان باشد که مبنای قرارداد را به کلی از بین برده یا قرارداد را در صورت اجرا، کاملاً متفاوت از آنچه مورد نظر طرفین و قرارداد بوده است، بسازد دکترین عقیم‌شدن قرارداد یا هدف آن هم جریان پیدا می‌کند.

نتیجه

در این مقاله معتقدیم از مواد ۴۷۱، ۴۸۱ و ۴۹۶ قانون مدنی استفاده می‌شود که عین مستأجره تا آخر مدت اجاره باید قابلیت انتفاع داشته باشد و در صورتی که از ابتدا قابل انتفاع بوده و در اثنای مدت از قابلیت انتفاع خارج شود، از آن زمان به بعد اجاره منفسخ می‌شود. این تحلیل هرچند در حقوق ایران کمتر سابقه دارد، اما پذیرش آن می‌تواند گام مثبتی در راستای تأمین عدالت قضایی تلقی شود. شیوع کرونا و به‌تبع آن، بروز شرایط خاص و ویژه (تعطیلی دانشگاه‌ها و اعمال محدودیت‌های گسترده) مانع دستیابی به مقصود یا هدف در قرارداد اجاره خوابگاه‌های دانشجویی

1. Wegfall der Geschäftsgrundlage.

شده است. در چنین مواردی در حقوق انگلیس تعبیر به «عقیم ماندن هدف قرارداد» می‌گردد. اگرچه نهادی تحت عنوان عقیم ماندن هدف قرارداد به‌طور صریح در حقوق ایران مطرح نگردیده است، لیکن مبانی نظریه مذکور در حقوق ایران قابل استنباط می‌باشد. در قراردادهای مزبور از شرایط و اوضاع و احوال قرارداد، به‌نحو ضمنی محرز است که اجاره به‌منظور و با هدف استفاده دانشجویان از خوابگاه در زمان برگزاری کلاس‌های دانشگاه به‌نحو حضوری است و به‌تعبیر دیگر استمرار قرارداد اجاره منوط و به‌تبع برگزاری کلاس‌ها به‌صورت حضوری در دانشگاه است، ضمن اینکه در بسیاری موارد، قرارداد تحت عنوان «قرارداد اجاره خوابگاه دانشجویی» تنظیم می‌گردد و متعاقبین با هدف و قصد استفاده دانشجویان از آن مکان در فرض برگزاری کلاس‌ها در دانشگاه و به‌نحو حضوری می‌باشد و لذا در فرض تشکیل کلاس به‌نحو مجازی (به شیوه برخط)، هدف تنظیم قرارداد اجاره منتفی و بی‌حاصل می‌شود. ضمن اینکه براساس ماده ۴۷۷ ق.م.م.م. موجر باید عین مستأجره را در حالتی تسلیم نماید که مستأجر بتواند تا پایان مدت قرارداد، استفاده مطلوبه را از آن بکند. منظور از استفاده مطلوبه همان استفاده‌ای است که مقصود و هدف از انعقاد عقد اجاره بوده است؛ لذا باتوجه به شیوع کرونا و تعطیلی دانشگاه‌ها، امکان انتفاع و استفاده مقصود و منطبق با توافق قراردادی که همان استفاده از خوابگاه در دوران دایر بودن کلاس‌ها به‌نحو حضوری برای مراجعه حضوری به دانشگاه هاست، وجود ندارد و لذا هدف قرارداد عقیم شده و قرارداد منحل می‌گردد «ماقصد لم یقع و ماوقع لم یقصد». مضافاً باتوجه به اینکه مصوبات ستاد ملی باکرونا در حکم قانون آمره است، اسکان دانشجویان در چنین وضعیتی تجاوز به نظم عمومی و نقض حق سلامت شهروندان می‌باشد؛ لذا قراردادهای اسکان دانشجویی در دانشگاه‌ها و خوابگاه‌ها، بعد از انعقاد غیرقانونی شده و قرارداد خاتمه یافته تلقی می‌گردد.

منابع

١. ابن قيم، شمس الدين؛ اعلام الموقعين عن رب العالمين؛ ج ٣، قاهره: المكتبة التجارية الكبرى، ١٩٥٥م.
٢. ابوزهره، محمد؛ الملكية ونظرية العقد؛ قاهره: دارالفكر العربى فى المجتمع الإسلامى، ١٩٣٩م.
٣. اشميتوف، كلايو. ام؛ حقوق تجارت بين الملل؛ ترجمه بهروز اخلاقى و ديگران؛ ج ١، تهران: سمت، ١٣٧٨.
٤. امامى، حسن؛ حقوق مدنى؛ ج ١، ج ٤، تهران: انتشارات اسلاميه، ١٣٧٨.
٥. باريكلو، عليرضا؛ عقود معين (١)؛ تهران: نشر ميزان، ١٣٩٤.
٦. بحرانى، يوسف بن احمد؛ الحدائق الناضرة فى أحكام العترة الطاهرة؛ ج ١، قم: دفتر انتشارات اسلامى، ١٤٠٥ق.
٧. حسينى مراغه‌اى، عبدالفتاح؛ العناوين الفقهية؛ ج ٢، قم: مؤسسة النشر الإسلامى التابعة لجماعة المدرسين، ١٤١٧ق.
٨. حلى (علامه حلى)، حسن بن يوسف؛ مختلف الشيعة فى أحكام الشريعة؛ ج ٢، قم: دفتر انتشارات وابسته به جامعه مدرسين حوزه علميه قم، ١٤١٣ق.
٩. خليلى، فريور و عليرضا عنابى؛ «جاىگاه و اعتبار مصوبات ستاد ملّى مبارزه با كرونا در سيستم حقوقى ايران»، مجله علم و وكالت؛ ش ٣، پاييز ١٣٩٨، ص ١٠٧-١٢٢.
١٠. خمينى، سيدروح الله؛ تحرير الوسيلة؛ ج ١، قم: مؤسسه مطبوعاتى دارالعلم، ١٤١٢ق.
١١. خويى، سيدابوالقاسم؛ منهاج الصالحين؛ ج ٢، ج ٢٨، قم: نشر مدينة العلم، ١٤١٠ق.
١٢. خويى، سيدابوالقاسم؛ موسوعة الإمام الخويى؛ ج ٢٣، قم: مؤسسة إحياء آثار الإمام الخويى، ١٤١٨ق.
١٣. سبزواري، عبد الأعلى؛ مهذب الأحكام فى بيان الحلال والحرام؛ ج ١٧، ج ٤، قم: مؤسسة المنار، ١٤١٣ق.
١٤. شهيد ثانى، زين الدين؛ الروضة البهية فى شرح اللمعة الدمشقية؛ ج ٤، قم: كتابفروشى

- داوری، ۱۴۱۰ق.
۱۵. شهیدی، مهدی؛ حقوق مدنی (آثار قراردادها و تعهدات)؛ ج ۳، چ ۴، تهران: مجد، ۱۳۸۹.
۱۶. شهیدی، مهدی؛ حقوق مدنی (تشکیل قراردادها و تعهدات)؛ ج ۱، چ ۵، تهران: مجد، ۱۳۸۵.
۱۷. شهیدی، مهدی؛ مجموعه مقالات حقوقی؛ تهران: نشر حقوقدان، ۱۳۸۳.
۱۸. صفایی، حسین؛ «قوه قاهره یا فورس ماژور»، مجله حقوقی؛ ش ۳، تابستان ۱۳۶۴، ص ۱۱۱-۱۴۹.
۱۹. قاسم‌زاده، مرتضی؛ حقوق مدنی (اصول قراردادها و تعهدات)؛ چ ۲، تهران: نشر دادگستر، ۱۳۸۵.
۲۰. کاتوزیان، ناصر؛ اعمال حقوقی؛ چ ۱۰، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۴.
۲۱. کاتوزیان، ناصر؛ حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها؛ ج ۳ و ۴، چ ۵، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۷.
۲۲. کاتوزیان، ناصر؛ درس‌هایی از عقود معین؛ ج ۱، تهران: گنج دانش، ۱۳۸۴.
۲۳. کاتوزیان، ناصر؛ نظریه عمومی تعهدات؛ چ ۳، تهران: نشر میزان، ۱۳۸۵.
۲۴. کاشف‌الغطاء، محمدحسین؛ تحریرالمجلة؛ ج ۱، نجف: مکتبه المرتضویه، ۱۳۵۹.
۲۵. متین‌دفتری، احمد؛ مجموعه رویه قضایی (بخش حقوقی از سال ۱۳۱۱-۱۳۳۰)؛ تهران: انتشارات کیهان، ۱۳۳۳.
۲۶. محقق داماد، سیدمصطفی؛ قواعد فقه؛ ج ۲، چ ۸، تهران: انتشارات سمت، ۱۳۸۷.
۲۷. محقق کرکی، علی‌بن‌حسین؛ جامع المقاصد فی شرح القواعد؛ ج ۶، چ ۲، قم: مؤسسه آل‌البیت^ع، ۱۴۱۴ق.
۲۸. محمدی، ابوالحسن؛ قواعد فقه؛ چ ۱۲، تهران: میزان، ۱۳۹۰.
۲۹. مغنیه، محمدجواد؛ الفقه علی المذاهب الخمسة؛ ج ۲، چ ۱۰، بیروت: دارالتیاریت الجدید، ۱۴۲۱ق.
۳۰. موسوی بجنوردی، حسن؛ القواعد الفقهیة؛ ج ۳، قم: نشر الهادی، ۱۴۰۲ق.
۳۱. موسوی بجنوردی، حسن؛ القواعد الفقهیة؛ ج ۵، قم: نشر الهادی، ۱۴۱۹ق.

۳۲. میرزای قمی، ابوالقاسم بن محمد؛ جامع الشتات فی أجوبة السؤالات؛ ج ۳، قم: مؤسسه کیهان، ۱۴۱۳ق.
۳۳. میر محمد صادقی، حسین؛ مروری بر حقوق قراردادها در انگلستان؛ تهران: نشر حقوقدان، ۱۳۷۷.
۳۴. نراقی، احمد بن محمد؛ عوائد الأيام فی بیان قواعد الأحكام و مهمات مسائل الحلال والحرام؛ قم: انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی، ۱۴۱۷ق.
۳۵. نیکبخت، حمیدرضا؛ «آثار قوه قاهره و انتفای قرارداد»، مجله حقوقی؛ ش ۲۱، بهار ۱۳۷۶، ص ۹۹-۱۲۶.
36. Amkhan, Adnan. (1991). Force Majeure and Impossibility of Performance in Arab Contract Law, **Arab Law Quarterly**, Vol 6.
37. Atiyah, Patrick. S. (1957). **An Introduction to the Law of Contract**, Oxford, Second edition, Clarendon Press.
38. Beatson-Sir Jack. , et. al (2010). **Anson`s Law of Contract**, 29th edition, Oxford-UK: Oxford University Press.
39. Bentham, Richard. (1987). **Question of Hardship in international agreement, foreign investment in present and a new international economic order**, University of Fribourg Switzerland.
40. Berger, Klaus Peter. , Behn, Daniel. (2020). Force Majeure and Hardship in the Age of Corona: A Historical and Comparative Study, 6 **McGill Journal of Dispute Resolution**, Number 4.
41. Boon. Gert-Jan. , et al. (2020). **The COVID-19 Pandemic and Business Law: A Series of Posts from the Oxford Business Law Blog**, Electronic copy available at: <https://ssrn.com/abstract=3573419>.

42. Bowman, Joshua. (2020). Client Alert: An Introduction to the Doctrines of Impossibility and Frustration of Purpose, Sherin and Lodgen, **National Law Review**.
43. Bridge, M. (1997). **Benjamins Sale of Goods**, Sweet & Maxwell, London, 5th edition.
44. Cheshire & Fifoot. (1976), **Law of Contract**, London, Butterworth, 9th ed.
45. Collins, Hugh. (2003). **Law of Contract**, London: Cambridge University Press.
46. James Peter Hymers (Lord Clashfern) (ed.) Mackay (1981). **Hulsburry's law of England**, Vol 9, Butterworth, 4th ed, London.
47. Litvinoff, Saul. (1985). Force Majeure, Failure of Cause and Théorie de l'Imprévision: Louisiana Law and Beyond, **Louisiana Law Review**, Volume 46, No 1.
48. Macaulay-Stewart. (1995). **Contracts: Law in Action**, 2nd edition, Danvers- US: LexisNexis.
49. Nottage, Luke. (2007). Changing Contract Lenses: Unexpected Supervening Events in English, New Zealand, U. S., Japanese, and International Sales Law and Practice, **Indiana Journal of Global Legal Studies**, Vol. 14, Issue 2.
50. Perillo-Joseph M. (2003). Calamari and Perillo on Contracts, Fifth edition, Eagan-US: Westlaw.
51. Puelinckx, A. H. (1986). Frustration, Force Majeure, Impossibility, Imprecision, **Journal of International Arbitration**, 3 (2).

52. Rayner, Sue. (1991). A Note on Force Majeure in Islamic Law, **Arab Law Quarterly**, Vol 6, No 1.
53. Rucker, M. (1980). **The Oxford Companion to Law**, Clarendon Press, Oxford.
54. Smith. J. C. (1987). **A Case Book on Contract**, Sweet & Maxwell, London, 8th ed.
55. Treitel-Guenter. (2003). **The Law of Contract**, Eleventh edition, London: Sweet & Maxwell Limited.
56. Westberg, John A. (1989). Contract Excuse in International Business Transactions: Awards of the Iran-United States Claims Tribunal, **Foreign Investment Law Journal**, 4 (1).