

تعدیل قرارداد در حقوق ایران

عاطفه تخله

کارشناس ارشد حقوق خصوصی

چکیده

هرگاه قراردادی فیما بین دو طرف منعقد گردد با استناد به ماده ۲۱۹ از قانون مدنی، اصل بر لزوم قراردادها و الزام آور بودن مفاد آن است که طبق این اصل، نه تنها طرفین نمی توانند عقد را بر هم زده و فسخ نمایند بلکه طرفین قرارداد و قائم مقام آنها تا زمان بقای قرارداد، ملزم به رعایت مفاد قرارداد و تکالیف ناشی از آن هستند، مضافاً اینکه هیچ یک از طرفین بدون رضایت دیگری نمی تواند مفاد قرارداد را تغییر دهد. اما ممکن است در قراردادهای مستمر و طولانی مدت که از زمان انعقاد قرارداد تا اجرای مفاد آن توسط متعهد زمانبر است، حوادث غیرقابل پیش بینی و غیرمنتظره ای که خارج از اختیار متعهد است به مانند سیل، زلزله، جنگ، و یا بیماری های جسمی و روانی متعهد (در اجرای تعهد بالمباشرة) رخ دهد که منجر به نقص یا عدم اجرای تعهد مندرج در قرارداد توسط متعهد گردد و در اینصورت ممکن است متعهد به دلیل عدم وفای به عهد در سررسید و موعد مقرر، متحمل خسارتهای سنگین و هنگفتی گردد به همین جهت ممکن است که طرفین، قرارداد منعقدی خود را

اصلاح نموده و تغییر دهند که در اصطلاح تعدیل قرارداد گفته می شود؛ فی الواقع در شرایط غیرمنتظره و خارج از اختیارات یکی از طرفین عقد، منجر می گردد که اصل تعدیل قرارداد، امکان اجرای دوباره ی عقد را به طرفین بدهد تا یکی از طرفین مشقت و خسارت هنگفتی را متحمل نگردد و استناد به این اصل در نظام حقوقی ایران مشروعیت دارد و در حقوق کنونی، تعدیل قرارداد به سه قسم تقسیم گردیده است که عبارتند از تعدیل قراردادی، تعدیل قانونی، و تعدیل قضایی. که در تعدیل قراردادی تعدیل توسط طرفین عقد صورت می گیرد، در فرضی که قانون در یک حکم کلی، مفاد همه ی قراردادهایی که از یک نوع است را تغییر دهد، تعدیل قانونی خواهد بود مضافاً اینکه اگر دادگاه به تشخیص خود، میزان عوضین را برای حفظ عدالت قراردادی تعدیل نماید تعدیل از نوع قضایی خواهد بود که هر سه تعدیل فوق الذکر با لازم الاتباع بودن قرارداد مندرج در ماده ۲۱۹ قانون مدنی منافاتی ندارد.

واژگان کلیدی: تعدیل قرارداد، تعدیل قضایی، توفیق طرفین، عقد، قرارداد، تعهد

بخش اول: کلیات

در روابط قراردادی اگرچه اصل بر این است که متعهد تعهد خود را در موعد مقرر باید به اتمام رسانده باشد ولی در مواردی ممکن است طرف اجرای تعهد نتواند در موعد و سررسید مقرر به تعهد خود عمل نموده باشد فلذا همانطور که ضرورت‌های اجتماعی و اقتصادی ایجاب می‌کنند که متعهد به تعهد خود عمل نماید، همین ضرورت‌ها نیز ایجاب می‌کند که در صورت عدم توانایی اجرای تعهد توسط متعهد، ضمانت‌اجراهایی از قبیل امکان فسخ قرارداد توسط متعهدله یا اخذ وجه التزام وجود داشته باشد. ولی آیا منصفانه و معقول خواهد بود که این امکان فسخ را به تمامی شرایط و موارد قابل پیش‌بینی و غیرقابل پیش‌بینی تسری دهیم؟ مطمئناً چنین رویکردی برخلاف نظم و امنیت اقتصادی بوده و نکوهیده است فلذا درمی‌یابیم که در حقوق ایران و در برخی موارد و طی شرایطی، عدم اجرا یا نقص در اجرای تعهد، منجر به تعدیل قرارداد می‌گردد؛ بدین معنا که به متعهد امکان اجرای دوباره‌ی قرارداد را می‌دهد. در واقعیت امر، اگر عقد فیما بین متعهد و متعهدله از نوع مستمر و مدت‌دار باشد (بدین معنا که بین انعقاد قرارداد توسط طرفین تا زمان اجرای عقد فاصله‌ی زمانی زیادی وجود داشته باشد) و در این فاصله‌ی زمانی، حادثه‌ی غیرمترقبه و خارجی بوجود آید که عمل به مفاد عقد را دشوار ساخته و تعادل عوضین را برهم زده و عمل به تعهد باعث بروز خسارات و ضرر هنگفتی گردد، می‌توان طی شرایطی به تغییر و اصلاح قرارداد منعقدہ پرداخت. ولیکن حادثه فوق‌الذکر باید سه ویژگی مهم و اساسی داشته باشد تا بتوان با استناد به آن، به تعدیل قرارداد روی آورد که عبارتند از: در هنگام انعقاد عقد، این حادثه قابل پیش‌بینی نباشد _ این حادثه پیش‌بینی نشده مختص شخص متعهد نباشد و شامل همه‌ی

آحاد جامعه باشد به مانند سیل _ نباید نتیجه‌ی عمل متعهد باشد. ضمن اینکه با توجه به این مطالب باید افزود که به نظر می‌رسد باید مبنای تعدیل را انصاف، عدالت و جلوگیری

از ضرر ناروا دانست. بر این اساس از آنجا که بروز حوادث قهری و خارج از اراده، موجب خسارت ناخواسته هنگفتی بر متعهد می گردد فلذا در نظام حقوقی ایران در راستای دفع این ضرر و برقراری عدالت و انصاف، اصل تعدیل را قرار داده است که طبق این اصل، در عین احترام به اصل لزوم قرارداد (مندرج در ماده ۲۱۹ قانون مدنی)، امکان اجرای دوباره قرارداد را به طرفین و علی الخصوص به متعهد می دهد. فلذا با توجه به ویژگی های تعدیل، معیار در تعدیل شرایط قرارداد، رفع عسر طرفین است، نه معاف کردن کلی طرفین از التزامات قراردادی آنها. این معیار همانطور که یکی از نویسندگان حقوقی نیز مطرح کرده است، هم در نظام هایی که نظریات مربوط به تغییر شرایط و اوضاع و احوال در اجرای قرارداد را با تصویب قانون پذیرفته اند و هم در نظامهایی که در اثر عرف تجاری و رویه داوری بین المللی، آن را قبول کرده اند، وجود دارد (صادقی مقدم، ۱۳۹۰، ص ۹۵).

بخش دوم: انواع تعدیل قرارداد در حقوق ایران

گرچه در نظام حقوقی ایران با استناد به ماده ۲۱۹ قانون مدنی، اصل لزوم یا لازم الاتباع بودن قراردادهای و پای بند بودن به مفاد قرارداد پذیرفته شده است ولی این امکان نیز وجود دارد که در فاصله زمانی بین انعقاد تا اجرای قرارداد، حوادث غیرقابل پیش بینی و خارج از کنترل و اراده ی طرفین رخ دهد که در اینصورت این حوادث منجر می گردد که اجرای مفاد قرارداد با دشواری بیش از حد و یا ضرر غیرمتعارف مواجه گردد که در رابطه با راهکار این موضوع، قانون کشور ما راه حل روشنی ارایه نمی دهد ولیکن با تمسک و توسل به قاعده فقهی «لاضرر» و «نفی عسر و حرج» بتوان امکان تجدیدنظر یا همان امکان تعدیل قرارداد را به طرفین یا قاضی یا حق فسخ برای طرف قرارداد در نظر گرفت. بعبارت دیگر، در قراردادهای مستمر و طولانی مدت که بین انعقاد تا اجرای قرارداد فاصله ی زمانی زیادی

وجود دارد و ممکن است شرایطی پیش آید که منجر به تحمل سختی و مشقت گزافی برای یکی از طرفین گردد، در اینصورت طرف معسر و متعهد را نباید ملزم به اجرای قرارداد نمود و از آنجاییکه طرفین قرارداد بیش از هر مساله ای، سود خویش را در نظر می گیرند فلذا همین امر موجب می گردد تا به تعدیل قرارداد روی آورند، فی الواقع راه حل مقابله با دشواری اجرای قرارداد، تعدیل قرارداد است؛ اگر تعدیل امکانپذیر نباشد، چاره کار دادن حق فسخ آن به طرف زیان دیده خواهد بود، اما اگر اجرای آن غیرممکن گردد، تنها راه حل، اعطای حق فسخ به هریک از طرفین قرارداد است. لازم به ذکر است برخی از حقوقدانان، اصطلاح تجدیدنظر در قرارداد را به جای تعدیل در قرارداد به کار برده اند.^۲ در صورتیکه قرارداد طی شرایطی منجر به صدور حکم تعدیل توسط قاضی یا قانون گردد و خواه اینکه تعدیل از نوع توافقی و قراردادی باشد، تجدیدنظر و تعدیل صورت گرفته باید به مرحله اجرا دربیاید علت آن نیز در این است که متعهدله برای رهایی متعهد از شرایط بغرنج و دشواری که متعهد بدان دچار شده است رضایت به تجدیدنظر داده و هم چنین قانون و قاضی نیز در شرایط پیش آمده در راستای روی کار آوردن عدالت و جلوگیری از خسارات هنگفتی که دامنگیر متعهد شده است و فی الواقع از توان و اراده و کنترل وی خارج می باشد بر تعدیل قرارداد حکم داده است فلذا متعهد نیز باید پای بند به این حکم و توافقی گردد زیرا مسلماً منافع و مصلحت وی در این امر است. در حقوق کنونی ایران، تعدیل قرارداد به دو نوع، و به تعدیل توافقی و تعدیل غیرتوافقی تقسیم گردیده است. که تعدیل توافقی همان تعدیل ناشی از توافق طرفین قرارداد یعنی تعدیل قراردادی را گویند. تعدیل قانونی و تعدیل قضایی نیز از زمره تعدیل غیرتوافقی می باشد. بطور کلی و در تقسیم بندی

^۱ شفايي، محمدرضا، بررسی تطبیقی تغییر اوضاع و احوال در قراردادها. تهران، ققنوس، ۱۳۷۶، ص ۵۷۶.

^۲ صفایی، سیدحسین، قواعد عمومی قراردادها، جلد ۳، تهران، میزان، ص ۱۱۲.

کلی در حقوق کنونی ما ، تعدیل قرارداد به سه قسم (تعدیل قراردادی ، تعدیل قانونی ، تعدیل قضایی) تقسیم گردیده است که تعدیل قانونی و قضایی تحت عنوان " تعدیل غیرتوافقی " نیز بیان می شود . حال ذیلا به تبیین و تشریح هر کدام از انواع تعدیل می پردازیم:

بند اول: تعدیل قراردادی

همانطور که در مطالب بالا اشاره گردید ، با استناد به ماده ۲۱۹ قانون مدنی و با استناد به اصله اللزوم در قراردادها ؛ انعقاد قرارداد طرفین را به انجام مفاد آن پای بند می سازد و عقد ماهیتی حقوقی است که باید به همانگونه که ایجاد شده است، اجرا شود. طبق ماده ۲۲۰ قانون فوق الذکر ، عقود، نه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در عقد تصریح شده است ملزم می کند بلکه متعاملین به کلیه نتایجی که به موجب عرف و عادت یا به موجب قانون، از عقد حاصل می شود هم ملزم هستند. تعدیل قرارداد که در حقوق ایران وجود دارد و ممکن است از نوع توافقی و یا غیرتوافقی باشد موضوعی می باشد که گاه‌ا اشخاص در روابط تجاری و معاملات اقتصادی و تعهدات خود بدان استناد می نمایند تا شخص متعهد در یک موقعیت جدید و تازه ای قرار گیرد و از تحمل ضرر و شرایط بغرنج خارج گردد و در شرایط بهتر و عادلانه تری بتواند به تعهدات خود جامه عمل بپوشاند ؛ بعبارت دیگر هدف اصلی از تعدیل قرارداد ، ایجاد راه حلی است که در تعهدات متعاقدين تعادل ایجاد نماید تا مشقت متعهد را برطرف و همچنین امکان اجرای قرارداد را نیز فراهم نماید . بعبارت دیگر منظور از تعدیل قرارداد این است که اگر در اثر حادثه پیش بینی نشده ای موقعیت قراردادی چنان بر هم بخورد که اجرای آن ناممکن نشود اما این اجرا، متعهد را به دشواری افکند ، بتوان مفاد آن را به شکلی متعادل ساخت تا این دشواری برطرف گردد و قرارداد منحل نشود.

به بیانی دیگر، گاهی دو طرف، ضمن قرارداد صریحاً یا ضمناً مقرر می کنند هرگاه رویدادی ناگهانی و غیر منتظره تعادل قراردادی را بر هم زند و قلمرو تعهدات را از اساس دگرگون سازد طرفی که از این دگرگون متضرر می شود حق دارد برای ایجاد موازنه بین شروط قرارداد و وضع جدید به تعدیل قرارداد استناد کند. شروطی که به این منظور در قرارداد درج می شود گاه مربوط به نوسانات احتمالی قیمت قراردادی است و گاه به تغییرات ناشی از کاهش ارزش پول و این شروط در حقوق ایران به شروط تعدیل کننده معروف است. بطور مثال زمانی که در قراردادی، متعهد در برابر متعهدله تعهد می نماید که پروژه ی ساختمانی که مدنظر طرفین است را در مهلت ۶ ماه به اتمام رسانده و تحویل و تسلیم نماید و در ازای این تعهد، مبلغ یک میلیارد تومان از متعهدله دریافت می دارد و توافق بین آنها بدین صورت است که با پرداخت این مبلغ، وظیفه و یا مسوولیتی بر عهده متعهدله نبوده و پس از گذشت مدت شش ماه باید ساختمان آماده شده را کامل تحویل بگیرد. این توافق که فیما بین طرفین قرارداد بوده کاملاً دارای اعتبار می باشد فلذا متعهد در مدت زمان مقرر باید به تعهد خود عمل نموده و در سررسید و موعد مقرر پروژه را تسلیم متعهدله کند. پس موضوع قرارداد در رابطه قراردادی فوق الذکر و فیما بین پیمانکار و کارفرما (متعهد و متعهدله)، انجام عمل (ساخت و اتمام پروژه ساختمانی) می باشد و عوضین این قرارداد نیز عبارتند از: مبلغ یک میلیارد تومان از جانب متعهدله، و اتمام پروژه ی ساختمانی توافق شده توسط متعهد (آنهم ظرف مدت شش ماه). حال اگر متعهدله که در این فرض پیمانکار است با حسن نیت ساخت و ساز این پروژه را شروع نماید ولیکن در اثنای اجرا و قبل از رسیدن موعد، شرایط و حوادثی رخ دهد که منجر به سختی افتادن و مشقت پیمانکار گردد و درواقع اجرای این پروژه خسارات هنگفتی را بر متعهد تحمیل نماید (فرضاً قیمت مصالح بدلیل تورم و همچنین تحریمی که در کشور رخ داده به قیمت ۲۰ برابر قیمت قبلی می رسد و قیمت نهایی مجموع

مصلح، و عواملی که برای اجرای پروژه کاربرد دارد به ۱۰ میلیارد تومان می رسد.) که در اینصورت گرچه پس از گذشت مدت شش ماه متعهدله به خواسته ی خود که تحویل گرفتن ساختمان ها می باشد می رسد ولی این امر منجر به خسارت بسیار شدید و هنگفت می گردد فلذا شایسته است که متعهد را مجبور به وفای به عهد نماییم زیرا تورم و تحریمی که در کشور رخ داده است خارج از کنترل و اراده ی پیمانکار است. بدین ترتیب چون تعادل عوضین بر هم خورده و در راستای بکارگیری عدالت راهکاری تحت عنوان تعدیل و تجدیدنظر پیش روی طرفین قرار داده می شود که طبق توافق طرفین یا طبق حکم قاضی و یا قانون، طرفین شرایط دیگری را در راستای اجرای پروژه قرار می دهند که نهایتاً هم متعهدله به هدف و غرض خود برسد و هم متعهد خسارات زیادی را متحمل نگردد. البته باید افزود که توافق نداشتن طرفین نسبت به تعدیل مفاد قرارداد منجر به فسخ قرارداد خواهد شد. این عدم توافق در مواردی است که متعهدله درخواست تعدیل را نپذیرد و حاضر به انجام مذاکره برای تعدیل نشود و یا مذاکرات با شکست روبرو شود.

بند دوم: تعدیل قانونی

گاهی به رغم آن که طرفین پیش بینی خاصی برای تعدیل قرارداد نکرده اند، قانونگذار در شرایط خاص و بنا به مصالح اجتماعی و منافع عمومی، بازبینی در مفاد عقد را لازم می داند و صراحتاً آن را در قانون پیش بینی می کند. این نوع تغییر در مفاد قرارداد را «تعدیل قانونی» می گویند. فی الواقع «تعدیل قانونی» عنوانی است برای اصلاح و تغییری که در قراردادها بدون استناد به توافق طرفین عقد، صورت می پذیرد، درواقع اصطلاحی است که به حکم قانون گذار، در عقود و قراردادها انجام می شود. تعدیل قانونی مبتنی بر اراده قانونگذار است که بر اساس ایجاد شرایط تعدیل قراردادی خود مستقیماً تعدیل را مجاز می داند. مواردی

چون بند ۲ ماده ۴ قانون مسئولیت مدنی و یا ماده واحده مربوط به کاهش اجاره بهای خانه های استیجاری، مصوب شورای انقلاب در سال ۱۳۵۸ از نمونه مصادیق تعدیل قانونی است (کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۷) و شهیدی، مهدی (۱۳۸۳). ماده ۱۴۷ قانون مدنی مصر نیز در بیان تعدیل قضایی مقرر می دارد: « هنگامی که حوادثی استثنایی اتفاق بیافتد که برای طرفین قرارداد قابل پیش-بینی نبوده است و در نتیجه تعهدات طرفین هر چند ممکن ولی با هزینه سنگین قابل انجام باشد، قاضی اجازه دارد مبتنی بر اوضاع و احوال و با در نظر گرفتن وضعیت طرفین و مصلحت آنان تعهد سنگین را تا حد معقول تعدیل نماید. توافق خلاف این قاعده باطل است» (سنهوری، دکتر عبدالرزاق احمد ۱۳۸۲). در این ماده قانونی مشاهده می گردد که تعدیل قرارداد توسط قاضی صورت می گیرد و فی الواقع از آنجایی که با توجه به شرایطی که مقرر است قاضی حکم بر تعدیل قرارداد می دهد باید بیان گردد که این تعدیل فی الواقع همان تعدیل غیرتوافقی و یا قضایی می باشد که در حقوق ایران استفاده می گردد . ماده ۱۱۵۲ قانون مدنی فرانسه نیز در ابتدا موضعی مشابه با ماده ۲۳۰ قانون مدنی ایران درباره وجه التزام اتخاذ کرده بود. اما در سال ۱۹۷۵ با اضافه کردن بندی جدید به این ماده این گونه مقرر شد که: « قاضی می تواند مبلغ مورد توافق را در صورتی که به شکل آشکار اغراق شده یا ناچیز باشد کمتر یا بیشتر نماید». برخلاف تعدیل قانونی، در تعدیل قضایی مرجع رسیدگی کننده اقدام به اصلاح قرارداد می کند. این نوع تعدیل چندان مقبول نظر نیافتاده است. به نظر می رسد همانگونه که بیان شده است، اگر منظور از تعدیل قضایی این است که مرجع رسیدگی کننده فارغ از مفاد قانون و اراده طرفین اقدام به تغییر مفاد عقد کند نمی توان آن را توجیه کرد. اما اگر تعدیل قضایی به شکل دیگری تبیین شود منطبق با یکی از انواع تعدیل قراردادی و یا قانونی است و نمی-توان آن را صورت مستقلی از تعدیل دانست (شهیدی، دکتر مهدی (۱۳۸۳). قانون مدنی فرانسه نیز در این ماده به تعدیل قضایی اشاره

کرده است؛ بدین معنا که حکم بر تجدیدنظر و تعدیل بنا به مصلحت طرفین، توسط قاضی است. مع الوصف، تعدیل قرارداد نه تنها در حقوق ایران بلکه در نظام حقوقی بسیاری از کشورها از قبیل مصر و فرانسه نیز مورد پذیرش واقع شده است (با استناد به ماده ۱۴۷ قانون مدنی مصر و همچنین ماده ۱۱۵۲ قانون مدنی فرانسه). توافق طرفین در تغییر مفاد قرارداد: بیان اجمالی انواع مختلف تجدیدنظر در مفاد عقد، تبیین معنای بازنگری در مفاد قرارداد را تسهیل می کند. این بحث مربوط به زمانی است که طرفین بعد از پایان مرحله انعقاد عقد اقدام به بازنگری در مفاد قرارداد می کنند و با توافق و به وسیله شرط الحاقی، جزئی از قرارداد را حذف و یا تغییر داده و یا تعهدی جدید به آن می افزایند. این فرآیند که از آن با عنوان «الحاق به عقد» هم نام برده شده است (جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۶) با اشکال قبلی تجدید نظر متفاوت است؛ تجدید نظر (تعدیل) قراردادی مبتنی بر ایجاد شرایط غیرقابل پیش بینی و برهم خوردن تعادل اقتصادی عوضین است. در حالی که در بازنگری در مفاد عقد، چنین شرایطی ضروری نیست.

بند سوم: تعدیل قضایی

در برخی موارد، نه طرفین قرارداد و نه قانونگذار، صراحتاً تعدیل قرارداد را پیش‌بینی نکرده‌اند، اما ضرورت ایجاب می کند که قاضی با استفاده از اصول کلی حقوقی پذیرفته شده یا با تفسیر اراده طرفین، در مفاد قرارداد تجدیدنظر کند که از آن به «تعدیل قضایی» تعبیر می شود. در تعدیل قضایی، یا مستند صریح قانونی برای امکان تعدیل وجود ندارد یا مقررات موردنظر بسیار کلی است، به نحوی که تشخیص وجود شرایط لازم برای تعدیل، به قاضی واگذار شده است. فلذا اگر طرفین قرارداد در قرارداد منعقد راجع به تعدیل تعیین تکلیف نکرده باشند مضاف بر آن، قانون نیز در آنمورد سکوت کرده باشد و حکمی را بیان ننموده

باشد بحث " تعدیل قضایی" مطرح می گردد که در پی درخواست شخص متضرر و با دخالت دادرس ، رخ می دهد . علی ایحال تعدیل از هرنوع که باشد، خواه توافقی و خواه غیرتوافقی، به شخص متعهد مهلت و فرصت دوباره ای داده می شود که بتواند تعهدی را که اجرا نکرده است یا نقص در اجرا داشته بطور کامل انجام داده و به متعهدله تسلیم نماید . فی الواقع تعدیل قرارداد در راستای حمایت از شخص متعهد و متضرر گام برداشته است تا هنگام بر هم خوردن تعادل عوضین و متضرر شدن یکی از طرفین به حمایت و جانبداری از وی پرداخته و شخص متضرر را از شرایط بغرنج خارج می سازد .

بخش سوم: موادی از قوانین موضوعه که به تعدیل قراردادی اعتبار و مشروعیت بخشیده اند

از آنجاییکه در بحث تعدیل غیرتوافقی بیان گردید که تعدیل قرارداد طی شرایطی می تواند براساس تصمیم دادگاه و قاضی و قانون ایجاد گردد ، این مطلب نشانگر آن است که در نظام حقوقی ایران ، تعدیل قرارداد بی شک جایز بوده و مشروعیت دارد . بعبارت دیگر چون در تقسیم بندی تعدیل قراردادی ، بجز تعدیل توافقی که حاصل توافق طرفین معامله می باشد ، قسم ، دیگری نیز وجود دارد که قاضی ، دادگاه و یا قانون طی شرایطی آن را تجویز نموده می نماید فلذا شک و ابهامی در راستای مشروعیت تعدیل قرارداد در حقوق ایران باقی نمی ماند ، مضافاً اینکه ذیلاً به چند مورد از قوانین موضوعه که در آن به تعدیل پرداخته ، اشاره می گردد.

* ماده ۲۲۷ قانون مدنی : « متعهد نمی تواند متعهدله را مجبور به قبول قسمتی از موضوع تعهد نماید ولی حاکم می تواند نظر به وضعیت مدیون ، مهلت عادلّه یا قرار اقساط دهد » . از آنجایی که طبق این ماده ، دادگاه و قانون ، پرداخت کل دین را موکول به زمانی بعد از اجل

قراردادی موکول نموده، در واقع از تعدیل استفاده شده و چون این تعدیل مندرج در ماده قانونی بوده است فلذا تعدیل از نوع قانونی و غیرتوافقی است.

* ماده ۶۵۲ قانون مدنی: «در موقع مطالبه، حاکم مطابق اوضاع و احوال برای مقتضای مهلت یا اقساطی قرار دهد». در رابطه با این ماده قانونی بیان شده است که: دادرسی می تواند گذشته از وضع مالی مدیون، بر مبنای شرایط ضمنی و بنایی دو طرف نیز، مهلت یا قرار اقساط بدهد (کاتوزیان، عقود معین، شماره ۴۴۱). تغییر مفاد قرارداد بطور مستقیم توسط قانون صورت گرفته و قانونگذار در متن قانون، زیان دیده را محق می سازد که از دادگاه (مطابق قانون) درخواست تعدیل نماید فلذا تعدیلی که در این ماده قانونی وجود دارد تعدیل قانونی و یا تعدیل به دستور قانون است.

* بند ۲ ماده ۴ قانون مسوولیت مدنی

ماده ۴ قانون مسوولیت مدنی: «دادگاه می تواند میزان خسارت را در مورد زیر تخفیف دهد: ۱- هرگاه پس از وقوع خسارت واردکننده زیان به نحو موثری به زیان دیده کمک و مساعدت کرده باشد. ۲- هرگاه وقوع خسارت ناشی از غفلی بود که عرفاً قابل اغماض باشد و جبران آن نیز موجب عسرت و تنگدستی واردکننده زیان شود. ۳- وقتی که زیان دیده به نحوی از انحاء موجبات تسهیل ایجاد زیان را فراهم نموده یا به اضافه شدن آن کمک و یا وضعیت واردکننده زیان را تشدید کرده باشد».

* ماده ۴ قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ «موجر یا مستاجر می تواند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدیدنظر نسبت به میزان اجاره بها را بنماید، مشروط به اینکه مدت اجاره منقضی شده و از تاریخ استفاده مستاجر از عین مستاجره یا از تاریخ مقرر در حکم قطعی که بر تعیین یا تعدیل اجاره بها صادر شده سه سال تمام گذشته باشد، دادگاه با جلب نظر

کارشناس اجاره بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد حکم دادگاه در این مورد قطعی است». تعدیل مورد پژوهش، در این ماده صراحتاً به کار رفته و بیان شده است فلذا نیازی به تشریح و بررسی ندارد، فقط باید بیان نمود که تعدیل به کار رفته از نوع غیرتوافقی و قانونی می باشد زیرا تجدیدنظر و تعدیل مستقیماً توسط قانونگذار مقرر گردیده است.

*ماده واحده مربوط به کاهش اجاره بها خانه های استیجاری مصوب شورای انقلاب ۱۳۵۸
لایحه قانونی تقلیل اجاره بهای واحدهای مسکونی مصوب ۱۳۵۸/۸/۷

ماده واحده: کلیه اجاره بهای خانه های استیجاری که به عنوان محل مسکونی به اجاره واگذار شده و مستأجر از عین مستأجره به صورت مسکن استفاده می کند از تاریخ اول آذر ۱۳۵۸ شمسی بیست درصد تقلیل داده می شود.

تبصره - موجرین و مستأجرین خانه های مسکونی که بعد از ۲۲ بهمن ۱۳۵۷ شمسی نسبت به مال الاجاره توافق کرده و میزان اجاره بها را از رقم مندرج در اسناد رسمی و عادی و یا میزانی که بین طرفین به طور شفاهی مقرر و یا عمل شده است تقلیل داده باشند برای طرفین معتبر می باشد: مگر این که مورد اعتراض مستأجر قرار گیرد که در این صورت می تواند میزان اجاره بها را از مبلغ قید شده در اسناد رسمی و عادی و توافقات قبلی تا بیست درصد کاهش دهد.

تبصره - موجرینی که تنها محل درآمدشان وصول مال الاجاره از مستغلات بوده و جمع میزان اجاره بهای دریافتی آنان در ماه از پنجاه هزار ریال تجاوز نکند از تاریخ تصویب این قانون تا سی هزار ریال آن از پرداخت مالیات مستغلات موضوع ماده ۲۰ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۲۸ اسفند ۱۳۴۵ معاف خواهند بود و نسبت به مازاد آن تا پنجاه هزار ریال مشمول

پرداخت مالیات موضوع ماده ۲۰ قانون بوده و در صورتی که از پنجاه هزار ریال تجاوز کرد مشمول معافیت نخواهد بود.

تبصره - حکم این قانون مانع از اجرای مفاد ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر نخواهد بود. سایر مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، ۴، ۲۲ به قوت خود باقی است و سایر قوانین در آن قسمت که مغایر با این قانون باشد ملغی الاثر می‌باشند.

نتیجه گیری

در آن دسته از قراردادهایی که از نوع مستمر بوده و حادثه غیرقابل پیش بینی و غیرقابل دفع از قبیل بیماری و بلایای طبیعی مثل سیل و زلزله رخ دهد که منجر به عدم اجرا یا نقص در اجرای مفاد قرارداد گردد، اصل بر این است که می‌توان به تعدیل قرارداد استناد کرد ولیکن از آنجایی که در نظام حقوقی ایران و بر اساس اصول عملیه هر اصلی با استثناء یا استثنائاتی می‌تواند همراه باشد، این اصل (اصل تعدیل) نیز با استثنائاتی مواجه و همراه است و در این راستا می‌توان به فروضی اشاره کرد که در آن اجرای قرارداد توسط متعهد حتی در صورت بروز حوادث خارجی تضمین گردیده باشد و یا اینکه متعهد وجود علت خارجی را ثابت نماید اما بتوان آن علت خارجی را به متعهد مربوط نمود (مثلاً حادثه قابل پیش بینی بوده ولیکن متعهد در رفع آن نکوشیده) یا تقصیر متعهد در ایجاد مانع موثر باشد یا تاخیر در انجام تعهد موجب ایجاد علت خارجی باشد. فلذا در این فروض نمی‌توان به اصل تعدیل قرارداد که در راستای حمایت از متعهد گامی برداشته است استناد نمود. به عبارت دیگر گرچه از یک سو قاعده و اصل لزوم به حمایت از عدم امکان تعدیل می‌پردازد و از سویی دیگر نیز نیازهای اجتماعی و به خصوص اقتصادی نیز به حمایت و طرفداری از تعدیل قرارداد می‌پردازد ولیکن از آن جا که زمان همواره آستان حوادث و تغییرات مختلف است، بنابراین

تأثیر عوارض ناشی از تغییرات بر قرارداد و تعهدات ، امری محتمل است. از این رو تلاش می شود در قراردادهایی که از حیث زمان، طولانی است و یا از حیث مبلغ قرارداد رقم قابل توجهی می باشد متعاقدين با درج شرط تعديل ، قانونگذار با وضع مقررات و قاضی در صورت طرح در محکمه دست به تعديل قرارداد زنند .

منابع و مأخذ

جعفری لنگرودی ، محمدجعفر، سیستم شناسی در علم حقوق، چاپ اول، ۱۳۸۶ انتشارات گنج دانش، تهران.

شفایی، محمدرضا ، بررسی تطبیقی تغییر اوضاع و احوال در قراردادها. تهران، ققنوس ، ۱۳۷۶ ، ص ۵۷۶.

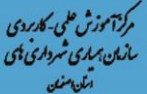
شهیدی، دکتر مهدی (۱۳۸۳)، آثار قراردادها و تعهدات، چاپ دوم، تهران، مجد. ص ۴۰
صادقی مقدم، محمد حسن . تغییر در شرایط قرارداد. تهران، ۱۳۹۰. انتشارات میزان .

صفایی، سیدحسین ، قواعد عمومی قراردادها، جلد ۳، تهران، میزان ، ص ۱۱۲.

کاتوزیان ، ناصر ، عقود معین ، جلد اول ، انتشارات گنج دانش ، ۱۳۹۵ .

کاتوزیان ، ناصر ، (۱۳۸۷)، قواعد عمومی قراردادها، مجلدات سوم، چهارم، پنجم و ششم، چاپ پنجم، شرکت سهامی انتشار، تهران. و شهیدی، دکتر مهدی (۱۳۸۳)، آثار قراردادها و تعهدات، چاپ دوم، تهران، مجد.).

سنهوری، دکتر عبدالرزاق احمد (۱۳۸۲) ، الوسيط فی شرح القانون المدني الجديد، ترجمه محمدحسین دانش کیا و سیدمهدی دادمیزی ، جلد اول، چاپ اول، قم، انتشارات دانشگاه قم، ص ۴۵۶



مرکز آموزش علمی-کاربردی
سازمان همیاری شهرداری های
ایران



بنیاد علمی قانون یار برگزار می کند

با همکاری و حمایت معنوی
مرکز آموزش علمی-کاربردی سازمان همیاری شهرداری های استان اصفهان



همایش ملی

علمی-پژوهشی فقه و حقوق اسلامی



پایگاه های نمایه کننده مقالات همایش

Sponsored and Indexed by

CIVILICA

We Respect the Science

T

PBIN.com

Sponsored And Indexed

همایش های ایران

Symposia

CONF PAPER

کنفرانس-صوم

Conference.com

ایستادگاه-پایگاه

مطالعات-مطالعات

شورای علمی ایران

Council of Iranian Scientific Associations

ICISA

دکتر بهنام اسدی

مسئول برگزاری

محور های همایش:

پذیرش مقاله در تمامی زمینه های علوم تربیتی و روان شناسی (تمامی گرایش ها)، برنامه ریزی درسی علوم مشاوره، فلسفه تعلیم و تربیت، آموزش و پرورش، آموزش الکترونیک، برنامه ریزی آموزش عالی علوم اجتماعی، فرهنگ، هنر (تمام گرایش ها)، ارتباطات اسلامی و سایر موضوعات مرتبط با علوم انسانی

۱۳۹۸
بهمن ماه
۱۵

اصفهان | سالن اجلاس دانشگاه



ارکان کلیدی همایش

دبیر اجرایی همایش:

دکتر امین امیریان فارسانی

رئیس هیات داوران:

دکتر سعید سامانی مجد

رئیس شورای سیاست گذاری:

دکتر سعید خردمندی





جهت چاپ مقالات خود در دیگر همایش های قانون یار

کافیت فایل word مقاله خود را به همراه

شماره تماس به آدرس ایمیل زیر ارسال نمایید

phdsara@yahoo.com

ارسال مقاله در واتس آپ یا تلگرام به شماره

09100636002

همایش های علمی و پژوهشی، هر ساله در دو نوبت برگزار می شود

دبیرخانه همایش: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید، کوچه مینا، پلاک ۲۹، طبقه سوم

واحد مشاوره ۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹ - ۰۲۱۶۶۹۷۹۵۲۶ واحد صدور مدرک ۰۲۱۶۴۴۴۱۷۶۴

www.olomensani.IR