10.22034/jpl.2026.2090191.1052

Research Article

Jurisprudence and Private Law Quarterly, Vol. 2, No. 4, (Serial 8), Winter 2026

Rent Adjustment under Hyperinflation: A Jurisprudential-Legal Analysis of the Conflict between Contractual Bindingness and Commutative Justice

Aref Bashiri[1]
Mojgan Savodi[2]

Abstract:
The principle is the bindingness of contracts, and lease is also considered a binding contract. However, in some cases, an unforeseen phenomenon such as hyperinflation can disrupt the economic equilibrium of the counter-values (ʿiwaḍayn) to such an extent that continued performance of the contract becomes extremely difficult (ʿusr wa ḥaraj) for one of the parties. The main issue of this research is to analyze the foundations of rent adjustment under inflationary conditions and its relationship with the principle of contractual bindingness.

Using a descriptive-analytical method, this study re-examines the jurisprudential nature of money based on the theory of "conventional value" (al-māliyyah al-iʿtibāriyyah) emphasized by contemporary jurists such as Ayatollah Mousavi Bojnūrdī. It analyzes secondary rules, including the "negation of hardship" (qāʿidat nafy al-ʿusr wa al-ḥaraj), alongside the capacities of the "implied condition of equilibrium" and the authority of the ruler in the "region of discretion" (mintaqat al-farāgh), drawing on the jurisprudential foundations of Imam Khomeini regarding the expediency of the system (maṣlaḥat al-niẓām).

The findings indicate that hyperinflation is better analyzed under the concept of hardship rather than force majeure. When hyperinflation causes ʿusr wa ḥaraj, secondary rules enable judicial or legal adjustment of the contract. The implied condition, rational custom (al-bināʾ al-ʿuqlāʾī), and the ruler's discretionary powers also play a complementary role in justifying such intervention.

The innovation of this research, aimed at regulating judicial interventions, is the design of a "four-step tiered model" (including customary risk, renegotiation, judicial adjustment, and emergency intervention by the ruler), which provides an operational framework for moving beyond the dichotomy between absolute contractual bindingness and ad-hoc, unregulated interventions.

Keywords: Rent adjustment, Commercial properties, Hyperinflation, The rule of negation of hardship, Region of discretion.

1. Assistant Professor of Faculty of Theology and Islamic Studies, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Ahvaz, I.R.Iran (Corresponding author).
a.bashiri@scu.ac.ir
2. Graduate, Ph.D., Theology, Jurisprudence and Foundations of Islamic Law, University of Sistan and Baluchestan, Zahedan, I.R.Iran.
mojgandavodi66@gmail.com

10.22034/jpl.2026.2090191.1052

فصلنامه فقه و حقوق خصوصی
سال دوم، شماره چهارم (پیاپی ۸)، زمستان ۱٤۰٤
(صص. ۱۰۱-۱۲٦)

تعدیل اجاره‌بها در شرایط تورم جهشی: تحلیل فقهی ـ حقوقی تعارض میان لزوم عقد و عدالت معاوضی

عارف بشیری[۱]
مژگان داودی[۲]

چکیده:

اصل بر لزوم قراردادهاست و اجاره نیز عقدی لازم محسوب می‌شود؛ بااین‌حال، در پاره‌ای از موارد، پدیده‌ای پیش‌بینی‌نشده مانند تورم جهشی می‌تواند تعادل اقتصادی عوضین را به‌گونه‌ای دگرگون سازد که ادامه اجرای قرارداد برای یکی از طرفین با دشواریِ مفرط (عسر و حرج) همراه گردد. مسئله اصلی این پژوهش، تحلیل مبانی تعدیل اجاره‌بها در شرایط تورمی و نسبت آن با اصل لزوم است. در این جستار، با روش توصیفی ـ تحلیلی، ضمن بازخوانیِ ماهیتِ فقهیِ پول با تکیه بر نظریه «مالیت اعتباری» موردِ تأکیدِ فقیهانِ معاصری چون آیت‌الله موسوی بجنوردی، قواعدِ ثانویه ازجمله «نفی عسر و حرج»، در کنارِ ظرفیت‌هایِ «شرطِ ضمنیِ تعادل» و اختیاراتِ حاکم در «منطقةالفراغ» با الهام از مبانیِ فقهیِ امام خمینی(رحمت‌الله‌علیه) در باب مصلحتِ نظام واکاوی شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد که تورم جهشی، بیش از آنکه در قلمرو فورس‌ماژور قرار گیرد، با مفهوم دشواری مفرط (هاردشیپ) قابل تحلیل است و در صورت ایجاد عسر و حرج، قواعد ثانویه امکان تعدیل قضائی یا قانونی قرارداد را فراهم می‌آورند. شرط ضمنی، بنای عقلایی و اختیاراتِ حاکم نیز نقش تکمیلی در توجیه این مداخله دارند. نوآوری پژوهش، با هدفِ ضابطه‌مندکردنِ مداخلاتِ قضائی، طراحیِ «الگوی پلکانیِ چهارمرحله‌ای» (شامل ریسک عرفی، بازتوافق، تعدیل قضائی و مداخله اضطراری حاکم) است که چهارچوبی عملیاتی برای گذار از تقابل میان لزومِ مطلقِ قرارداد و مداخلاتِ موردیِ فاقدِ ضابطه ارائه می‌دهد.

کلیدواژه‌ها: تعدیل اجاره، اماکن تجاری، تورم جهشی، قاعده نفی عسر و حرج، منطقةالفراغ.

۱. استادیار دانشکده الهیات و معارف اسلامی، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، جمهوری اسلامی ایران (نویسنده مسئول).
a.bashiri@scu.ac.ir
۲. دانش‌آموخته، دکترای تخصصی، الهیات فقه و مبانی حقوق اسلامی، سیستان و بلوچستان، زاهدان، جمهوری اسلامی ایران.
mojgandavodi66@gmail.com

مقدمه

اصل آزادی قراردادها و لزوم وفای به عقد، از مبانی بنیادین فقه امامیه و حقوق ایران است که مستند به آیه شریفه «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ» (مائده / آیه ۱)، حدیث «الْمُؤْمِنُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ» (حرعاملی، ۱۴۰۹ق، ج۲۱: ۲۷۶) و نیز مواد ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی است. مقتضای این اصل، پایبندی متعاملان به مفاد قراردادی است که با اراده خویش ایجاد کرده‌اند، به‌گونه‌ای‌که اصل بر عدم مداخله طرفین یا دادرس در مفاد عقد استوار است. بااین حال، قراردادها در خلأ اقتصادی منعقد نمی‌شوند و دگرگونی‌های شدید اقتصادی می‌تواند تعادل معاوضیِ آنها را به‌گونه‌ای مختل سازد که ادامه اجرای قرارداد برای یکی از طرفین با دشواریِ مفرط (عسر و حرج) همراه گردد. تورم، به‌عنوان افزایش مستمر سطح عمومی قیمت‌ها و کاهش قدرت خرید پول، در قراردادهای مدت‌دار ـ به‌ویژه اجاره ـ آثار عمیق‌تری برجای می‌گذارد؛ زیرا فاصله زمانی میان انعقاد عقد و اجرای تدریجی تعهدات، قرارداد را در برابر کاهش ارزش پول آسیب‌پذیر می‌سازد (میشکین، ۱۳۹۸: ۶۳۴؛ رضوی، ۱۴۰۰: ۵۷). در اقتصاد ایران، تورم نه پدیده‌ای استثنایی، بلکه واقعیتی مزمن بوده است؛ چنان‌که نرخ تورم سالانه منتهی به اسفند ۱۴۰۴ به ۴۲/۵ درصد و شاخص اجاره مسکن به ۳۱/۱ درصد رسیده است (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۴: ۷). همچنین نرخ‌های ۴۰/۴، ۳۵/۶ و ۴۶/۲ درصد در سال‌های ۱۳۹۲، ۱۳۹۷ و ۱۳۹۹ نشان می‌دهد که تثبیت مبلغ اسمی اجاره‌بها در قراردادهای مستمر، می‌تواند ارزش واقعی تعهدات را به‌شدت دگرگون کند؛ وضعیتی که در اجاره اماکن تجاری، به سبب وابستگی مستقیم به گردش مالی، هزینه‌های تجهیز و ماهیت بلندمدت قراردادها، نمود شدیدتری می‌یابد.

نوشتار پیش‌رو با آگاهی از این واقعیت تدوین شده است که نه‌تنها در فقه امامیه، بلکه در میراث غنیِ فقه مذاهب خمسه و آرای معاصر اهل سنت نیز ظرفیت‌های ارزشمندی برای مواجهه با دگرگونی‌های شدید ارزش پول وجود دارد. اگرچه پولِ اعتباریِ امروزی در سده‌های نخستین اسلامی موضوعی مستقل نبوده؛ اما در مباحث فقهیِ مرتبط با بیعِ عبد و اَمه (برده و کنیز) می‌توان رگه‌هایی روشن از توجه به «ارزش‌های پولیِ متغیّر» را مشاهده کرد. در این‌گونه معاملات، اوصافی همچون زیبایی، هنرمندی یا صنعتگریِ خاص، به‌عنوان «وصفِ مؤثر در قیمت» شناخته می‌شدند و عرفِ هر منطقه، ارزشِ پولیِ مستقلی برای آنها قائل می‌گشت؛ به‌گونه‌ای‌که زوالِ آن وصف، به‌معنای زوالِ بخشی از ارزشِ معاوضی تلقی می‌شد (ابن رشد، بی‌تا، ج۲: ۱۹۸؛ نووی، ۱۴۲۳ق، ج۹: ۲۸۴؛ ابن قدامه، ۱۴۱۲ق، ج۴: ۲۸۹). ازاین‌رو، فقیهان معاصرِ اهل سنت نظیر وهبه زحیلی (زحیلی، ۱۴۲۷ق، ج۴: ۵۲۳) و محمود شلتوت (شلتوت، ۱۳۸۰: ۹۲) با اقتباس از همین پیشینه، بر

این باورند که در تورم‌های فاحش، الزام به پرداختِ عددِ اسمیِ پول با روح عدالت معاوضی و قاعده «الْعُرْفُ مُحَكَّمٌ» در تعارض است و تجدیدنظر در میزان تعهداتِ بلندمدت، امری قابل‌دفاع خواهد بود.

همچنین، در کنار قاعده نفی عسر و حرج که نافیِ اصلِ تکلیف است، باید به تفکیک آن از قاعده «نظرة إلی میسرة» (مهلت‌دادن تا هنگام فراخی دست) توجه کرد. قاعده دوم که از آیه شریفه «وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَى مَيْسَرَةٍ» (سوره بقره / آیه ۲۸۰) نشئت می‌گیرد، در موارد مضیقه مالیِ موقت، راهکارِ امهال و انتظار را ارائه می‌دهد؛ اما در تورم‌های ساختاری و مزمن که بهبودِ وضعیت در چشم‌انداز معقول ممکن نیست، این قاعده کارساز نخواهد بود و توسل به قاعده لاحرج یا قاعده نفی ضرر، برای تعدیلِ بنیادینِ تعهدات، ضرورت می‌یابد. ازاین‌رو، بسیاری از فقهای معاصر امامیه ازجمله آیت‌الله سیستانی (سیستانی، ۱۴۳۸ق، مسئله ۹۱۱) و آیت‌الله تبریزی (در نظریه متأخر خویش) (تبریزی، ۱۴۲۸ق، ج۱: ۲۸۸)، با تفکیک میان «عسر موقّت» و «اختلال بنیادینِ تعادل اقتصادی»، در موارد تورم فاحش، جواز خروج از اطلاق عدد اسمی و تعدیل تعهد را بر اساس قاعده نفی حرج یا نفی ضرر صادر کرده‌اند.

مسئله اصلی این پژوهش، تحلیل امکان و حدود تعدیل اجاره‌بها در شرایط تورمی شدید و غیرمنتظره و نسبت آن با اصل لزوم قراردادهاست؛ بدین‌معنا که اختلال فاحش در تعادل اقتصادی عقد اجاره از چه نقطه‌ای می‌تواند مداخله در مفاد قرارداد را توجیه کند. این پرسش ازآن‌رو اهمیت دارد که حقوق قراردادها از یک‌سو بر ثبات و الزام‌آوری توافقات استوار است و از سوی‌دیگر، واقعیت‌های اقتصادی گاه استمرار اجرای قرارداد را با ضرر فاحش یا عسر و حرج همراه می‌سازد. افزون‌براین، تجربه‌هایی نظیر تعدیل اجاره‌بها در قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ و نیز مصوبات ستاد ملی مقابله با کرونا در خصوص تمدید اجباری قراردادها و تعیین سقف افزایش اجاره‌بها (سکوتی، ۱۴۰۱: ۴۸)، نشان می‌دهد که نظام حقوقی در عمل ناگزیر از مواجهه با این تعارض است.

براین‌اساس، نوشتار حاضر در پی پاسخ به چند پرسش فرعی مرتبط است:

۱- تورم شدید از منظر فقه تطبیقی در چه چهارچوب مفهومی قابل تحلیل است و چه نسبتی با سه‌گانه فورس‌ماژور، تغییر اوضاع و احوال و هاردشیپ دارد؟

۲- نظریه‌های فقهی درباره ماهیت پول و آثار کاهش ارزش آن ـ با تکیه بر آرای فقهای امامیه و اهل سنت ـ چه تأثیری بر تحلیل تعادل قراردادی در عقد اجاره برجای می‌گذارند؟

۳- قواعد فقهی مؤثر، ازجمله قاعده نفی عسر و حرج (با تفکیک آن از قاعده نظرة إلی میسرة)،

شرط ضمنی تعادل قراردادی و بنای عقلایی متعاملان، در تزاحم با اصل لزوم قراردادها تا چه اندازه ظرفیت توجیه تعدیل اجاره‌بها را دارند؟

۴- حدود اختیار قاضی و حاکم اسلامی در مداخله برای تعدیل اجاره، بر پایه مبانی ولایت، منطقةالفراغ و قواعد حکومتی، چگونه قابل تبیین است؟

پیشینه پژوهش نشان می‌دهد که مطالعات موجود غالباً به‌صورت پراکنده به قواعد فقهی، نظریه تغییر اوضاع و احوال، هاردشیپ یا مداخلات حکومتی پرداخته‌اند و کم‌تر پژوهشی توانسته است میان نظریه فقهی پول، تحلیل ریسک قراردادی، قواعد ثانویه، مبانی درونی عقد و اختیارات حاکم، چهارچوبی منسجم ارائه کند. نوآوری پژوهش حاضر در آن است که ضمن بازخوانی ماهیت فقهی پول در افق فقه تطبیقی و تحلیل حدود پذیرش عرفی تورم به عنوان ریسک قراردادی، ظرفیت قواعدی همچون قاعده نفی عسر و حرج (با تأکید بر قلمرو و تمایز آن از قاعده نظرة إلی میسرة)، شرط ضمنی تعادل و بنای عقلا را در کنار اختیارات حاکم اسلامی مورد مطالعه قرار داده و درنهایت، الگویی فقهی ـ حقوقی برای تعدیل اجاره‌بها در شرایط تورمی پیشنهاد می‌کند.

۱. جایگاه مفهومی تورم شدید در سه‌گانه فورس‌ماژور، تغییر اوضاع و احوال و هاردشیپ

در حقوق تطبیقی، سه چهارچوب عمده برای تحلیل آثار حوادث اقتصادی بر قراردادها مطرح شده است: «فورس‌ماژور»، «تغییر اوضاع و احوال» و «هاردشیپ». فورس‌ماژور ناظر به وضعیتی است که حادثه‌ای خارجی، غیرقابل پیش‌بینی و غیرقابل دفع، اجرای تعهد را ناممکن می‌سازد (شریفی و صفری، ۱۳۹۲: ۸). برای‌نمونه، اگر ملکی که موضوع اجاره است بر اثر زلزله یا آتش‌سوزی گسترده به‌کلی از بین برود، اجرای تعهد مؤجر در تسلیم منفعت عملاً ناممکن می‌شود و قرارداد با مسئله عدم امکان اجرا مواجه خواهد شد. بااین‌حال، تورم ـ حتی در شکل شدید و جهشی ـ غالباً چنین وضعیتی ایجاد نمی‌کند؛ زیرا هرچند ارزش واقعی تعهدات دگرگون می‌شود، اما پرداخت اجاره‌بها یا تسلیم منفعت همچنان از حیث مادی ممکن باقی می‌ماند؛ بنابراین، تورم معمولاً در چهارچوب مفهوم کلاسیک قوه قاهره نمی‌گنجد.

درمقابل، نظریه تغییر اوضاع و احوال بر فرضی استوار است که در آن، اجرای قرارداد ناممکن نشده؛ اما شرایط اساسی که قرارداد برمبنای آن منعقد گردیده، به نحو غیرمتعارف تغییر یافته و تعادل اقتصادی مورد انتظار طرفین را برهم زده است (صفایی و رحیمی، ۱۳۹۱: ۱۶۵)؛ برای‌مثال، اگر در یک قرارداد اجاره پنج‌ساله تجاری، طرفین عقد را برمبنای ثبات نسبی قیمت‌ها منعقد کرده باشند؛ اما در میانه قرارداد، تورم جهشی موجب چندبرابرشدن هزینه‌های اقتصادی و سقوط شدید

ارزش واقعی اجاره‌بها گردد، ممکن است تعادل معاوضی مورد نظر طرفین مخدوش شود؛ بدون آنکه اجرای قرارداد ناممکن شده باشد. در چنین وضعیتی، نظریه تغییر اوضاع و احوال امکان طرح بحث بازنگری یا تعدیل قرارداد را فراهم می‌سازد.

در حقوق تجارت بین‌الملل، مفهوم هاردشیپ با دقت بیش‌تری همین وضعیت را پوشش می‌دهد. مطابق اصول قراردادهای تجاری بین‌المللی یونیدروا، هاردشیپ زمانی تحقق می‌یابد که وقوع حوادثی پس از انعقاد قرارداد، تعادل قراردادی را به نحو اساسی برهم زند؛ خواه از طریق افزایش چشمگیر هزینه اجرای تعهد، خواه از طریق کاهش شدید ارزش عوض دریافتی (UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts, 2016: art. 6.2.2). به‌عنوان‌نمونه، چنانچه مستأجر یک مجتمع تجاری در نتیجه تورم پیش‌بینی‌نشده، جهش هزینه‌های عملیاتی یا سقوط شدید قدرت خرید، با وضعیتی روبه‌رو شود که استمرار قرارداد اگرچه ممکن، اما فوق‌العاده زیان‌بار باشد، تحلیل مسئله در قالب هاردشیپ به واقعیت اقتصادی نزدیک‌تر خواهد بود. ازاین‌رو، بسیاری از نویسندگان، نوسانات شدید پولی و تورم‌های خارج از حدود متعارف را از مصادیق نزدیک به هاردشیپ دانسته‌اند (Bonell, 2018: 203).

به‌نظر می‌رسد تورم جهشی و غیرمتعارف، از حیث ماهوی بیش از آنکه با فورس‌ماژور قابل تحلیل باشد، به قلمرو تغییر اوضاع و احوال و به‌ویژه هاردشیپ نزدیک است؛ زیرا در این وضعیت، مسئله اصلی نه «عدم امکان اجرا»، بلکه «برهم‌خوردن شدید تعادل اقتصادی قرارداد» است. باوجوداین، در فقه امامیه تحلیل مسئله صرفاً از رهگذر مفاهیم حقوق تطبیقی انجام نمی‌شود بلکه باید نسبت تورم با قواعدی همچون قاعده نفی عسر و حرج، شرط ضمنی تعادل، بنای عقلا و نیز نظریات مربوط به ماهیت پول بررسی گردد؛ موضوعی که در گفتارهای بعدی مورد مطالعه قرار خواهد گرفت.

۲. نظریات فقهی درباره پول

۲-۱. ماهیت فقهی پول: از مال عینی تا اعتبار اجتماعی

تحلیل آثار تورم بر قراردادهای اجاره، پیش از هرچیز وابسته به تعیین ماهیت فقهی پول است؛ زیرا بدون روشن‌شدن مبنای ارزش پول، داوری درباره کاهش قدرت خرید، زیان ناشی از تورم و امکان تعدیل تعهدات با دشواری مواجه خواهد بود. پرسش اساسی این است که آیا پول در فقه صرفاً دارای ارزش اسمی است یا آنکه قدرت خرید و ارزش مبادله‌ای آن نیز در قلمرو حمایت شرعی قرار می‌گیرد. در نظام‌های اقتصادی سنتی، پول عمدتاً در قالب طلا و نقره ظهور داشت و به‌دلیل برخورداری از ارزش ذاتی، مسئله کاهش شدید ارزش پول به شکل امروزین مطرح نبود.

فقه کلاسیک نیز غالباً مباحث پولی را ذیل احکام «دینار» و «درهم» و قواعد مربوط به صرف، ربا و دیون بررسی می‌کرد (ر.ک: صاحب جواهر، ۱۴۰۴ق، ج۲۲: ۳۶۵؛ شهید ثانی، ۱۴۱۳ق، ج۴: ۴۷۷). اما با تحول نظام‌های پولی جدید و رواج پول اعتباری، ماهیت پول، موضوع بازاندیشی فقهی قرار گرفت. همچنان‌که برخی پژوهشگران تصریح کرده‌اند پول معاصر نه دارای ارزش ذاتی، بلکه مبتنی بر اعتبار دولت، پذیرش عمومی و اعتماد اجتماعی است (ایزدی‌فرد و قندور بیجارپس، ۱۴۰۱ق: ۸). ازاین‌رو، بسیاری از فقیهان معاصر، پول را پدیده‌ای اعتباری و عرفی دانسته‌اند که مالیت آن از پذیرش عقلایی ناشی می‌شود، نه از ارزش مادی نهفته در عین خارجی (خمینی، ۱۴۲۱ق، ج۲: ۶۱۵؛ سبحانی تبریزی، ۱۴۲۰ق، ج۱: ۵۹). بر این مبنا، ارزش پول صرفاً به عدد مندرج بر اسکناس محدود نمی‌شود بلکه قدرت خرید و نقش مبادله‌ای آن نیز بخشی از حقیقت اقتصادی و عرفی آن محسوب می‌گردد. این تحول نظری، بستر لازم برای طرح مسئله تأثیر تورم بر تعهدات قراردادی را فراهم ساخته است.

۲-۱-۱. رهیافت فقهای اهل سنت و پیشینیان به ارزش پولیِ اوصاف در معاملات

اگرچه پولِ اعتباریِ امروزی در کلام فقهای سده‌های نخستین اسلامی به‌عنوان یک موضوع مستقل مطرح نبوده، اما در مباحث فقهیِ مرتبط با بیعِ عبد و اَمه (برده و کنیز)، می توان رگه‌هایی روشن از توجه به «ارزش‌های پولیِ متغیر» را مشاهده کرد. در این‌گونه معاملات، اوصافی همچون زیبایی، هنرمندی، صنعتگری یا تخصصِ خاص، به‌عنوان «وصفِ مؤثر در قیمت» شناخته می‌شدند و عرفِ هر منطقه، ارزشِ پولیِ مستقلی برای این اوصاف قائل می‌گشت. فقهای مذاهب خمسه در این زمینه کم‌وبیش اشتراک‌نظر دارند که اگر پس از عقد، وصفِ مذکور ـ که مبنای قیمت‌گذاری بوده ـ به‌طور کامل از بین برود یا به‌شدت تنزل یابد، مشتری حق خیار فسخ یا ارش (دریافت تفاوت قیمت) خواهد داشت (ابن رشد، بی تا، ج۲: ۱۹۸؛ نووی، ۱۴۲۳ق، ج۹: ۲۸۴؛ ابن قدامه، ۱۴۱۲ق، ج۴: ۲۸۹).

این رویه فقهی، به‌روشنی نشان می‌دهد که «ارزش مبادله‌ای» یک شیء، نزد فقهای پیشین و اهل سنت، امری ثابت و صرفاً عددی نبوده، بلکه تابعِ عرفِ اقتصادی و اوصافِ موردِ قبولِ عقلا است. به‌عبارت‌دیگر، اگر عرفِ منطقه‌ای برای هنرِ آوازخوانیِ یک اَمه، ارزشی خاص قائل بود، آن ارزش در تعیین قیمتِ معامله دخالت تام داشت و زوالِ آن وصف، به معنای زوالِ بخشی از ارزشِ معاوضی تلقی می‌شد. این تحلیل، شباهتِ ساختاریِ قابل‌تأملی با مسئله کاهشِ ارزشِ پول در اثر تورم دارد؛ چراکه در تورم، «قدرت خریدِ پول» همان‌گونه‌که از دیدگاه عرفِ اقتصادی، بخشی از حقیقتِ مالیت آن به شمار می‌رود، واجد نقشی شبیه به «وصفِ مؤثر در قیمت» است.

فقیهان معاصرِ اهل سنت، ازجمله وهبه زحیلی در الفقه الإسلامی و أدلته (زحیلی، ۱۴۲۷ق، ج۴: ۵۲۳) و مصطفی البغا در الوسطیة فی الإسلام (البغا، ۱۴۲۰ق: ۱۱۴)، با اقتباس از همین پیشینه، بر این باورند که در تورم‌های فاحش، الزام به پرداختِ عددِ اسمیِ پول، با روحِ عدالتِ معاوضی و قاعده «لا ضرر» در تعارض است و می توان با استناد به «تغییرِ ارزشِ عرفیِ پول»، نسبت به تعدیلِ تعهدات اقدام کرد. همچنین، شیخ محمود شلتوت در الإسلام و الاقتصاد (شلتوت، ۱۳۸۰: ۹۲) با استناد به قاعده «اَلْعُرْفُ مُحَکَّمٌ»، تغییرِ ارزشِ پول را مشمولِ عرفِ متغیّر دانسته و تجدیدنظر در میزانِ دیونِ بلندمدت را جایز شمرده است.

ازاین‌منظر، نه تنها فقه امامیه، بلکه میراثِ فقهیِ اهل سنت و نیز بنایِ عقلاییِ موردِ تأییدِ فقهای پیشین، ظرفیتِ کافی برای توجیهِ تعدیلِ تعهداتِ پولی در شرایطِ تورمِ شدید را فراهم می آورند؛ امری که در بخش‌های بعدیِ مقاله نیز با استناد به همین مبانی، الگوی تعدیلِ پلکانی ارائه خواهد شد.

۲-۲. دیدگاه‌های فقهی درباره معیار ارزش پول

در فقه معاصر، سه رویکرد عمده درباره معیار ارزش پول قابل شناسایی است:

دیدگاه نخست؛ «اصالت ارزش اسمی» (نامگرایی): بر اساس این نظریه، تعهدات پولی به همان مقدار عددیِ مورد توافق تعلق دارد و تغییرات قدرت خرید تأثیری در اصل دین ندارد؛ به‌گونه‌ای‌که پرداخت همان رقم، موجب برائت ذمه می‌شود (خمینی، ۱۳۷۹، ج۲: ۵۵؛ خویی، ۱۴۱۰، ج۲: ۳۲۴). خویی در مصباح الفقاهة تصریح می کند: «اسکناس ثمن حقیقی است و سیره عقلا بر این است که عدد و رقم ملاک است» (خویی، بی تا، ۲: ۲۳۵). از قائلان این نظر، آیات عظام اراکی، فاضل لنکرانی، گلپایگانی، مکارم شیرازی و سیستانی (در مشهورترین فتوا) هستند (گلپایگانی، بی تا، ۱: ۳۱۷؛ اراکی، ۱۳۷۱؛ سیستانی، ۱۴۳۸ق: مسئله ۹۱۱). استدلال اصلی این دیدگاه، بر اصل لزوم، معین‌بودن موضوع تعهد و پرهیز از منازعات اقتصادی استوار است (خویی، ۱۴۱۷ق، ج۳۳: ۲۹۹).

دیدگاه دوم؛ «اصالت قدرت خرید» (نسبی‌گرایی): در برابر دیدگاه مشهور، گروهی از فقها بر این باورند که در شرایط تورم شدید، پول اعتباری باید به‌عنوان مالی دارای قدرت خرید لحاظ شود. برخی میان‌رو برگزیده و پول را مثلی دانسته‌اند؛ اما مقوّمِ آن مثلی را قدرت خرید پنداشته‌اند (صدر، ۱۴۰۳ق، ج۲: ۲۴۷؛ هاشمی شاهرودی، ۱۳۷۸: ۶). آیت‌الله معرفت صراحتاً می‌گوید: «اساساً پول قیمی است نه مثلی؛ زیرا آنچه در پول معتبر است، مالیت و قدرت خرید آن است» (معرفت، ۱۳۷۵: ۱۴). آیت‌الله تبریزی در نظر متأخر تفکیک می کند: تا زمانی که

کاهش ارزش اندک است، عدد ملاک است؛ اما اگر به حد فاحش برسد، عرف به ارزش حقیقی رجوع می‌کند و قاعده نفی ضرر مقدم می‌شود (تبریزی، ۱۴۲۸ق: ۱۶۵).

دیدگاه سوم؛ «ماهیت اعتباری» و تفکیک میان تورم عادی و جهشی: اسکناس خارج از تقسیم مثلی و قیمی، ماهیتی کاملاً اعتباری دارد. موسوی بجنوردی می گوید: «در تورم عادی، عدد و رقم ملاک است؛ اما در تورم شدید و ناگهانی، ارزش حقیقی ملاک قرار می گیرد و حاکم در منطقة‌الفراغ می‌تواند دخالت کند» (موسوی بجنوردی، ۱۴۱۹ق، ج۳: ۳۵۰-۳۵۲). به باور ایشان، «پول، نه مثلی است و نه قیمی، بلکه مالیت اعتباری دارد و قدرت خرید کلیِ طبیعی معیار است» (موسوی بجنوردی، ۱۳۷۵: ۴۰). بدین‌سان، در تورم جهشی، «ارزش حقیقیِ» زمانِ عقد مبنای تعدیل قرار می گیرد و حاکم می‌تواند تعدیل را الزامی کند (موسوی بجنوردی، ۱۳۷۵: ۳۰).

تحلیل و نقد: نظریه نخست (نامگرایی) ثبات معاملاتی را تضمین می‌کند؛ اما در برابر «غبن حادث» در تورم‌های شدید آسیب‌پذیر است. نظریه دوم (نسبی‌گرایی) انعطاف‌پذیرتر است؛ اما ممکن است امنیت معاملاتی را به‌خطر اندازد. نظریه سوم (اعتباری‌بودن) به‌دلیل انعطاف‌پذیری و توجه به منطقة‌الفراغ، از قابلیت عملی بیش‌تری برخوردار است، هرچند چالش اصلی، تعیین معیار تشخیص تورم عادی از جهشی است. در این نوشتار، تورم جهشی وضعیتی فهم می شود که کاهش ارزش پول به‌گونه‌ای محسوس و غیرمتعارف، تعادل معاوضی را برهم می‌زند؛ معیاری که در مقام قضا، تابع تشخیص کارشناسی و عرف زمانه خواهد بود.

از منظر کاربردی، اگر معیار صرفاً عدد اسمی باشد، تعدیل اجاره بها فاقد مبنای فقهی خواهد بود؛ اما اگر قدرت خرید به عنوان جزء حقیقت عرفیِ مالیت پذیرفته شود، امکان بازاندیشی در تعادل عوضین در قراردادهای بلندمدت (به‌ویژه اجاره‌های تجاری با هزینه‌های سنگین تجهیز و جابه‌جایی) فراهم می‌شود؛ بنابراین، تحلیل ماهیت پول، مقدمه‌ای ضروری برای فهم حدود ریسک قراردادی و امکان تعدیل است.

۳. تحلیل ریسک قراردادی و حدود پذیرش عرفی تورم

هیچ قراردادی در خلأ اقتصادی منعقد نمی‌شود و متعاملان هنگام انعقاد عقد، افزون بر موضوع اصلی معامله، بخشی از مخاطرات متعارف اقتصادی، نوسانات محدود قیمت‌ها و تغییرات معمول بازار را نیز در محاسبات خود لحاظ می‌کنند. در ادبیات حقوق قراردادها، این قلمرو تحت عنوان «ریسک قراردادی» شناخته می‌شود؛ یعنی مجموعه مخاطراتی که عرفاً جزئی از تعهد پذیرفته‌شده

طرفین محسوب می‌گردد (کاتوزیان، ۱۳۸۸، ج۴: ۲۷۵؛ صفایی، ۱۳۹۰: ۱۶۸). اگرچه این اصطلاح در فقه معاملات به‌صورت مصطلح امروزین مطرح نشده؛ اما مبانی آن را می‌توان در بنای عقلا، ارتکاز متعاملان و تحلیل حدود تراضی مشاهده کرد؛ زیرا الزام ناشی از وفای به عقد، ناظر به همان تعهدی است که عرفاً موضوع توافق قرار گرفته است (خمینی، ۱۴۲۱ق، ج۱: ۴۸۱؛ نائینی، ۱۴۱۸ق، ج۲: ۱۹۴). براین‌اساس، صرف وقوع تورم پس از انعقاد قرارداد، به‌خودی‌خود مجوز بازنگری در مفاد عقد نیست. در اقتصادهایی که افزایش محدود قیمت‌ها پدیده‌ای شناخته شده است، متعاملان عرفاً کاهش نسبی ارزش پول را در قلمرو مخاطرات معمول قرارداد محسوب می‌کنند؛ اما در اقتصادهای مبتلا به تورم مزمن و جهشی، وضعیت متفاوت است؛ چنان‌که نرخ‌های تورم بالای ۳۰ و ۴۰ درصد در اقتصاد ایران می‌تواند تعادل اقتصادی قراردادهای مدت‌دار، به‌ویژه اجاره، را به نحو بنیادین مختل سازد (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۴: ۷).

بااین‌حال، پذیرش تأثیر حقوقی تورم شدید به معنای گشودن باب تعدیل در برابر هر نوسان اقتصادی نیست؛ زیرا چنین برداشتی با اصل لزوم و ثبات معاملات ناسازگار خواهد بود. از این‌رو، خروج تورم از قلمرو ریسک متعارف نیازمند معیارهای مشخص است:

اولاً، شدت تغییر اقتصادی؛ زیرا همه تحولات پولی آثار یکسان ندارند. افزایش محدود قیمت‌ها یا کاهش تدریجی ارزش پول، غالباً در زمره مخاطرات متعارفی قرار می‌گیرد که عرف، تحمل آن را بخشی از هزینه طبیعی معاملات می‌داند؛ اما کاهش فاحش و غیرعادی ارزش پول می‌تواند تعادل اقتصادی قرارداد را به‌گونه‌ای دگرگون سازد که دیگر استمرار رابطه قراردادی بر مبنای مفروضات اولیه قابل توجیه نباشد؛

ثانیاً، قابلیت پیش‌بینی؛ هرچه وقوع تحول اقتصادی در زمان انعقاد عقد کم‌تر قابل انتظار باشد، انتساب آن به ریسک پذیرفته‌شده طرفین دشوارتر خواهد بود. درمقابل، مخاطرات شناخته‌شده و قابل انتظار ـ مانند نوسانات محدود بازار در اقتصادهای عادی ـ عرفاً در قلمرو تعهدات ضمنی متعاملان قرار می‌گیرد؛

ثالثاً، مدت قرارداد؛ زیرا قراردادهای کوتاه‌مدت معمولاً ظرفیت بیش‌تری برای جذب تغییرات اقتصادی دارند، حال آنکه در قراردادهای بلندمدت، احتمال فاصله‌گرفتن ارزش واقعی تعهدات از وضعیت مورد انتظار طرفین افزایش می‌یابد و زمینه اختلال تعادل معاوضی تقویت می‌شود؛

رابعاً، ماهیت قرارداد و وضعیت طرفین؛ آثار تورم در همه عقود یکسان نیست. عقد اجاره ــ به‌ویژه در اماکن تجاری ــ به دلیل ماهیت مستمر خود، وابستگی فعالیت اقتصادی مستأجر به محل کسب، هزینه‌های تجهیز و سرمایه‌گذاری‌های مبتنی بر استمرار رابطه قراردادی، نسبت به

تحولات پولی حساسیت بیش‌تری نشان می‌دهد.

بنابراین، بحث تعدیل نه نفی اصل لزوم، بلکه تلاشی برای تعیین حدود واقعی همان التزام قراردادی است که بنای عقلا و شرط ضمنی تعادل اقتصادی آن را مفروض گرفته‌اند؛ مبنایی که امکان تحلیل فقهی تعدیل را فراهم می‌سازد و در گفتار بعد بررسی خواهد شد.

٤. مبانی فقهی تعدیل قرارداد اجاره در شرایط تورمی

برای گذار از تعارضِ یادشده و توجیهِ مداخله در قراردادهایِ اجاره متأثر از تورم، باید به ظرفیتِ قواعدِ فقهیِ ثانویه و مبانیِ اراده قراردادی روی آورد. به همین مناسبت در این بخش، سه جُستارِ مکمّل، یعنی قاعده نفی عسر و حرج، شرطِ ضمنیِ تعادلِ اقتصادی و اختیاراتِ حاکمِ اسلامی، به‌عنوان مهم‌ترین مستنداتِ فقهیِ تعدیل، موردِ کاوش قرار می‌گیرد.

٤-١. تعدیل مبتنی بر قاعده نفی عسر و حرج

قاعده نفی عسر و حرج، مستفاد از آیه شریفه «وَما جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ» (سوره حج/ آیه ۷۸)، بر رفع احکام و الزاماتی دلالت دارد که استمرار آنها موجب مشقتی شدید و خارج از حد متعارف گردد (نراقی، ۱۴۱۷ق، ج۲: ۵۱). در قراردادهای بلندمدت اجاره، تورم می‌تواند وضعیت را به‌جایی برساند که ادامه قرارداد برای یکی از طرفین ــ به‌ویژه مستأجر یا مؤجر ـ با مشقتی غیرقابل‌تحمل همراه شود؛ وضعیتی که از منظر حقوق تطبیقی با مفهوم «هاردشیپ» قابل مقایسه است. در چنین حالتی، هرچند اجرای قرارداد از حیث مادی ممکن است؛ اما اصرار بر اجرای آن با روح عدالت معاوضی و بنای عقلایی ناسازگار خواهد بود.

امام خمینی(رحمت‌الله‌علیه) در تبیین قلمروی این قاعده می‌فرماید: «الأحكام الإلهية غير مجعولة فی موارد العسر و الحرج» (خمینی، ۱۴۲۱ق، ج۲: ۴۸۹). بااین حال، شایسته است یادآوری شود که قاعده نفی عسر و حرج در اصل ناظر به رفع تکالیف شرعیِ دشوار است؛ از این رو، کاربرد آن در حوزه معاملات و الزامات قراردادی نیازمند دقتِ بیش‌تری است. در متون فقهی، هرگاه سخن از مضیقه مالیِ شخصِ بدهکار یا متعهد به‌میان آمده، معمولاً قاعده «نَظِرَةٌ إِلَى مَيْسَرَةٍ» (مهلت‌دادن تا هنگام فراخی دست) که از آیه شریفه «وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَى مَيْسَرَةٍ» (سوره بقره / آیه ۲۸۰) نشئت می‌گیرد، به‌عنوان راهکارِ نخستین ارائه شده است. این قاعده، برخلاف قاعده لاحرج که نافیِ اصل تکلیف است، صرفاً بر امهال و انتظار برای بهبود وضعیت مالی دلالت دارد. ازاین رو، در بسیاری از موارد عسرت مالی، شارع مقدس به‌جای برداشتنِ اصل تعهد، فرصت بیش‌تری برای ایفای آن در نظر گرفته است.

باوجوداین، در تورم‌های جهشی و مزمن، وضعیت با صرفِ عسرت مالیِ موقت تفاوت بنیادین دارد؛ زیرا در این شرایط، نه‌تنها توانایی پرداخت مستأجر به‌شدت کاهش می‌یابد بلکه ارزش واقعیِ عوض دریافتی مؤجر نیز به‌سرعت تحلیل می‌رود و استمرار وضعیت، به‌تدریج به عسری دائم و غیرقابل‌جبران برای یکی از طرفین منجر می‌شود. در چنین فضایی، قاعده «نظرة إلی میسرة» به تنهایی کارساز نیست؛ چراکه انتظار برای بهبود تورمِ ساختاری و بلندمدت، امری ناممکن یا نامعقول است. از این‌رو، بسیاری از فقهای معاصر ازجمله آیت‌الله سیستانی (سیستانی، ۱۴۳۸ق: مسئله ۹۱۱) و آیت‌الله تبریزی (در نظریه متأخر خویش) (تبریزی، ۱۴۲۸ق) با تفکیک میان «عسر موقت» و «اختلال بنیادینِ تعادل اقتصادی»، در موارد تورم فاحش، جوازِ خروج از اطلاق عددِ اسمی و تعدیلِ تعهد را بر اساس قاعده «نفی حرج» یا «نفی ضرر» صادر کرده‌اند. به‌بیان روشن‌تر، در جایی که استمرار قرارداد، با حفظ ظاهر، عدالت معاوضی را به کل فرو می‌ریزد، قاعده لاحرج به‌عنوان یک قاعده ثانویه می‌تواند مبنای رفع الزامِ به اجرای شرایط پیشین و جایگزینی آن با تعدیلِ منصفانه قرار گیرد؛ بی‌آنکه این اقدام به‌معنای نفی اصل تعهد یا تجویز هرگونه مداخله سلیقه‌ای تلقی شود.

نکته کلیدی آن است که تحقق «حرج» در بستر تورم، نیازمند معیارهای عملی و قابل احراز است. در این زمینه، می‌توان به شاخص‌های زیر به‌عنوان امارات عرفیِ تحقق حرج استناد کرد:

- کاهش محسوس ارزش واقعی مال‌الاجاره به‌گونه‌ای‌که منفعت مؤجر به‌طور جدی از حد متعارف خارج شود؛
- افزایش هزینه‌های زندگی یا کسب‌وکار مستأجر به‌میزانی که پرداخت اجاره‌بها او را در تنگنای غیرقابل‌تحمل قرار دهد؛
- عدم تناسب چشمگیر میان درآمد مستأجر و اجاره‌بهای ثابت‌شده در اثر جهش‌های اقتصادی؛
- گزارش کارشناسی رسمی مبنی بر اینکه ادامه قرارداد با شرایط فعلی موجب مشقت شدید برای یکی از طرفین است؛
- هزینه‌های سنگین جابه‌جایی یا تعطیلی کسب‌وکار که در اماکن تجاری نقشی تعیین‌کننده دارد.

بر این‌اساس، قاعده لاحرج به‌تنهایی می‌تواند مبنایی مستقل و کافی برای رفع تکلیفِ مشقت‌بار به شمار آید؛ زیرا حتی در مواردی که ضرر مالیِ مستقیم احراز نشود، اگر استمرار قرارداد موجب مشقتِ غیرقابل‌تحمل برای متعاملان گردد، این قاعده، امکانِ تعدیل را توجیه می‌کند.

گذشته از این، باید توجه داشت که قاعده لاحرج، چه در عرصه تکالیف عبادی و چه در حوزه الزامات قراردادی، همواره با معیار «عرفِ متعارف» سنجیده می‌شود. به‌همین‌دلیل، صرفِ کاهش نسبیِ قدرت خرید که در هر اقتصادی ممکن است رخ دهد، از شمول این قاعده خارج است؛ اما هنگامی که نرخ تورم به سطحی می‌رسد که عرف اقتصادی آن را «فاحش» و «غیرمتعارف» ارزیابی کند، و ادامه قرارداد برای یکی از طرفین مستلزم تحمیل مشقتی باشد که شارع و عرفِ عقلا آن را برنمی‌تابند، به‌کارگیری قاعده لاحرج برای تعدیل، نه‌تنها از حیث نظری بلااشکال است بلکه با روح کلی شریعت در حفظ عدالت و رفع عسر، سازگاری کامل دارد. از این‌رو، در الگوی پیشنهادی این نوشتار، «احراز عسرِ غیرمتعارف» به‌عنوان شرط ورود به مرحله تعدیل قضائی در نظر گرفته شده است تا از تسریِ قاعده به موارد اختلالات جزئی جلوگیری شود و از سوی‌دیگر، امکان توسل به آن برای حل بحران‌های واقعی، همچنان محفوظ بماند.

٤-٢. تعدیل مبتنی بر شرط ضمنی و بنای متعاملان

در میان مبانی فقهی قابل طرح برای توجیه تعدیل قراردادها، «شرط ضمنی» و «بنای متعاملان» از جایگاه ویژه‌ای برخوردارند؛ زیرا برخلاف قواعدی مانند لاحرج که عمدتاً در مقام رفعِ حکم زیان‌بار عمل می‌کنند، این مبنا مستقیماً به قلمرو اراده قراردادی بازمی‌گردد و سازوکاری ایجابی برای حفظ تعادل اقتصادیِ عقد فراهم می‌آورد.

در فقه امامیه، اصل اعتبار شروط ضمن عقد، مستند به ادله‌ای چون حدیث مشهور «الْمُؤْمِنُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ» (حرعاملی، ۱۴۰۹ق، ج۲۱: ۲۷۶) و نیز سیره عقلایی است. فقها در تبیین مفهوم شرط، آن را منحصر به تصریحات لفظی ندانسته و شروط بنایی و ارتکازی را نیز معتبر شمرده‌اند. مرحوم سید یزدی در این‌باره تصریح می‌کند: «الشرط کما یکون مصرحاً به قد یکون مبنیاً علیه العقد و إن لم یذکر فی اللفظ» (یزدی، ۱۴۱۹ق، ج۲: ۵۲). این عبارت نشان می‌دهد که مبنای الزام قراردادی، صرفاً الفاظِ درج‌شده در عقد نیست بلکه پیش‌فرض‌های عرفی و ارتکازی که قرارداد بر پایه آن‌ها شکل گرفته نیز در تعیین محتوای تعهد نقش بنیادین دارند.

در مسئله تورم، می‌توان استدلال کرد که قرارداد اجاره بر یک فرض ارتکازی مشترک استوار است: متعاملان، قرارداد خود را برپایه حفظ نسبی تعادل اقتصادی منعقد می‌کنند، نه برمبنای فروپاشی ارزش پول یا وقوع جهش‌های تورمیِ غیرمتعارف. به‌تعبیردیگر، طرفین شرط نکرده‌اند که یکی از آنان تمامی پیامدهای تورم فاحش را به‌تنهایی تحمل نماید بلکه بنای ضمنی آنان بر تحمل ریسک‌های متعارف بازار است. این تحلیل با مبانی فقهیِ «تبعیت عقود از قصود» نیز کاملاً

سازگار است. محقق اصفهانی در این‌باره می‌گوید: «العقود تابعة للقصود لا للألفاظ المجردة» (اصفهانی، ۱۴۱۸ق، ج۱: ۲۲۳)؛ بنابراین، اگر احراز شود که قصد عقلایی طرفین بر حفظ تعادل معاوضی بوده، می‌توان امکان تعدیل را از بطن اراده مشترک آنان استنباط نمود.

مزیت این مبنا آن است که به‌طورطبیعی، بازتنظیم تعهدات در چهارچوب بقای قرارداد را توجیه می‌کند. درواقع، مقتضای وفاداری به قصد مشترک متعاملان در فرض بروز تورم جهشی، نه فسخ فوری، بلکه اصلاح وضعیتی است که از چهارچوب مفروضات اولیه خارج شده است؛ البته این مبنا نیز نیازمند ضابطه‌گذاری است؛ زیرا تنها در فرضی قابل استناد است که تغییر اوضاع اقتصادی، از حدود انتظارات عرفی طرفین فراتر رفته و بنیانِ تعادل قراردادی را مختل ساخته باشد.

٤-٣. تعدیل مبتنی بر بنای عقلا و عدالت معاوضی

بنای عقلا از منابع اصلی فهم روابط معاملاتی است. فقهای امامیه در موارد متعدد، بنای عقلا را مبنای اعتبار نهادهای معاملاتی دانسته و آن را معتبر شمرده‌اند، مگر آنکه شارع بر خلاف آن موضع‌گیری کرده باشد. محقق نائینی در این‌باره تصریح می‌کند: «العمدة فی المعاملات هو بناء العقلاء ما لم یردع الشارع عنه» (نائینی، ۱۴۱۸ق، ج۲: ۱۹۴). منطق این سیره در حوزه قراردادها، رجوع به الگوهای عقلایی دادوستد است.

یکی از ارکان اساسی بنای عقلایی معاملات، «حفظ تعادل اقتصادی میان عوضین» است. مقصود از این تعادل، برابری ریاضی نیست بلکه آن است که رابطه معاوضی دچار اختلال فاحش و پیش‌بینی‌ناپذیر نشود. برهمین‌اساس، تحولات اقتصادی فوق‌العاده‌ای که بنیاد قرارداد را فروبپاشد، خارج از قلمرو ریسک متعارف تلقی می‌گردد. از منظر فقهی، این رویکرد با ایده «عدالت معاوضی» نیز هم‌افق است؛ بسیاری از نهادهای فقهی مانند قواعد ناظر به خیار غبن، منع تدلیس و منع اکل مال به باطل، بر جلوگیری از برهم‌خوردنِ شدید موازنه اقتصادی دلالت دارند.

امام خمینی(رحمت‌الله‌علیه) در تبیین اختیارات حاکم اسلامی برای تنظیم روابط اقتصادی، بر اولویتِ مصالح نظام تأکید می‌کند: «الحکومة من الأحکام الأولیة للإسلام، و لها أن تتدخل فیما یرتبط بمصالح النظام» (خمینی، ۱۴۲۱ق، ج۱: ۴۸۱). این گزاره نشان می‌دهد که فقه امامیه در مواجهه با اختلالات گسترده اقتصادی، منطقی انعطاف‌ناپذیر ندارد. در مسئله تورم شدید، عدالت معاوضی اقتضا می‌کند که قرارداد از قرائت صرفاً لفظ‌گرایانه خارج شود؛ چراکه اصرار بر اجرای صوریِ مفاد قرارداد در شرایط کاهش فاحش ارزش پول، لزوماً به معنای تحقق عدالت قراردادی نیست.

البته استناد به عدالت معاوضی نباید راه را برای عدالت قضائی سلیقه‌ای باز کند؛ بنابراین، بهره‌گیری از بنای عقلا باید تابع ضوابطی چون «شدت اختلال اقتصادی» و «خروج از ریسک‌های قابل پیش‌بینی» باشد. درنهایت، می‌توان گفت این مبنا حلقه تکمیل‌کننده مباحث پیشین است؛ زیرا هم با اصل لزوم قراردادها همسوست و هم امکان دفاع از نظریه «تعدیلِ استثنایی و ضابطه‌مند» را در شرایط تورمی فراهم می‌آورد.

۵. تقدم تعدیل بر فسخ در قراردادهای اجاره متأثر از تورم

یکی از پرسش‌های کلیدی در تحلیل فقهیِ اختلالِ تعادلِ قراردادی آن است که آیا در شرایط تورم شدید، راه‌حل حقوقی منحصر در انحلال قرارداد است یا می‌توان از «تعدیل» به‌عنوان راهکاری مقدم بر فسخ دفاع کرد؟

هرچند قواعدی «نفی عسر و حرج»، در ظاهر نفیِ الزام قراردادی را تداعی می‌کنند، اما منطق عمومی فقه معاملات، اصل را بر بقای قرارداد و وفای به آن می‌گذارد. چنان‌که در آیه «أَوْفُوا بِالْعُقُودِ» (سوره مائده / آیه ۱) و قاعده «أصالة اللزوم» مشهود است، فسخ ماهیتی استثنایی دارد. صاحب‌جواهر در تبیین این لزوم می‌نویسد: «الأصل فی العقود اللزوم إلا ما خرج بالدلیل» (نجفی، ۱۴۰۴ق، ج۲۳: ۵). بر این مبنا، هرگاه بتوان بدون نابودی اصل عقد، اختلال را مرتفع نمود، حفظ قرارداد با منطقِ حاکم بر معاملات سازگارتر است.

این ملاحظه در عقود مستمر، به‌ویژه اجاره، اهمیت مضاعفی دارد. قرارداد اجاره بستری برای برنامه‌ریزی اقتصادی و سرمایه‌گذاری است. در اجاره‌های تجاری، با توجه به هزینه‌های سنگین تجهیز، برندینگ و شهرت تجاری، فروپاشیِ کامل قرارداد نه‌تنها تعادل را بازنمی‌گرداند بلکه خود منشأ زیان‌های گسترده‌تر برای هر دو طرف می‌شود. از این‌رو، اگر امکان رفع اختلال از طریق بازتنظیم تعهدات فراهم باشد، تعدیل نسبت به فسخ، راهکاری نزدیک‌تر به روح فقه معاملات است؛ زیرا ضمن رفع وضعیت ضرری، بقای عقد را تضمین می‌کند. این تحلیل با بنای عقلا در روابط پیچیده اقتصادی نیز همخوانی دارد که حفظ ساختارِ قرارداد را کم‌هزینه‌تر و منطبق‌تر با امنیت معاملاتی می‌دانند.

بنابراین، در قراردادهای اجاره متأثر از تورم شدید، تعدیل نه جانشینِ مطلق فسخ، بلکه راهکار ترجیحی بر آن است؛ مشروط بر اینکه: ۱- اختلال قراردادی قابلیت اصلاح داشته باشد، ۲- معیاری منضبط برای بازتنظیم وجود داشته باشد و ۳- ادامه قرارداد پس از تعدیل، عرفاً قابل تحمل باشد.

٦. اختیارات قاضی و حاکم در تعدیل قراردادهای اجاره

تعدیل قرارداد، مستلزم تعیین مرجعِ اعمالِ آن است؛ پرسشی که باید در دو سطح «تعدیل قضائی» و «تعدیل حکومتی» بررسی شود.

٦-١. اختیار قاضی در تعدیل قضائی قرارداد

در فقه امامیه، مداخله قاضی در قراردادها ـ مانند موارد غبن، افلاس یا تعذر تسلیم ـ نشان می‌دهد که نظام فقهی نسبت به عدالتِ قراردادی منفعل نیست. محقق نراقی در بحث ولایت فقیه، قلمرو اختیارات حاکم را محدود به امور عبادی یا سیاسی نمی‌داند بلکه می‌نویسد: «کلّ ما کان للنبی والإمام ممّا یرجع إلی سیاسة العباد وانتظام البلاد فلِلفقیه أیضاً» (نراقی، ۱۴۱۷ق، ج۲۱: ۳۹۷). هرچند این عبارت مستقیماً ناظر به تعدیل قراردادها نیست؛ اما دلالت آن بر نقش حاکم در حفظ نظم اجتماعی و رفع اختلالات اقتصادی قابل‌توجه است.

در حقوق ایران، هرچند قاعده‌ای عام درباره تعدیل قضائی وجود ندارد؛ اما مقررات خاصی عملاً این اختیار را به رسمیت شناخته‌اند؛ ازجمله ماده ۴ و ۲۹ قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ که امکان تجدیدنظر در میزان اجاره‌بها را با مداخله دادگاه پذیرفته‌اند. افزون‌براین، رویه قضائی در حوزه‌هایی مانند تعدیل مهریه و نفقه نشان می‌دهد که دادگاه‌ها در موارد بروز تغییرات شدید اقتصادی، از ابزار تعدیل برای حفظ عدالت استفاده می‌کنند. با این‌حال، رأی وحدت رویه شماره ۸۰۵ مورخ ۱۶/۱۰/۱۳۹۹ تأکید می‌کند که دادگاه‌ها اصولاً حق تغییر مفاد قرارداد را ندارند، مگر در مواردی که قانون تصریح کرده باشد. این رأی نشان می‌دهد که تعدیل قضائی در حقوق ایران نیازمند مبنای فقهی و حقوقی روشن است و نمی‌توان آن را صرفاً بر اساس مصلحت یا عدالت موردی توجیه کرد. باوجوداین محدودیت، هنگامی که اجرای مفاد قرارداد در دایره شمولِ قاعده نفی عسروحرج قرار گیرد، قاضی صرفاً میان «الزام به اجرا» و «فسخ» مخیر نیست بلکه به اقتضای بنای عقلایی، می‌تواند راهکار کم‌ضررتر، یعنی اصلاح تعادل قراردادی را برگزیند. این اقدام نه خلقِ تعهد جدید، بلکه تفسیری ترمیمی از قرارداد است که هدف آن حفظ اصل عقد و جلوگیری از زیان فاحش یا مشقت غیرمتعارف است. پیشینه این رویکرد در حقوق ایران نیز قابل مشاهده است؛ ازجمله در ماده ۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ که امکان تجدیدنظر در میزان اجاره‌بها را با مداخله دادگاه پذیرفته بود (کاتوزیان، ۱۳۷۶، ج۱: ۲۸۵). این نمونه‌ها نشان می‌دهد که تعدیل قضائی، اگرچه قاعده‌ای عام در حقوق ایران نیست؛ اما با تکیه بر قواعد فقهی عدالت‌محور و بنای عقلا، می‌تواند توسعه‌ای قابل دفاع از اختیارات قضائی تلقی شود.

٦-٢. اختیارات حاکم اسلامی در تنظیم بازار اجاره

افزون بر صلاحیت قضائی، مسئله اساسی دیگر، حدود دخالت حاکم اسلامی در تنظیم عمومی بازار اجاره است؛ به‌ویژه در شرایطی که تورم مزمن، بحران فراگیر اقتصادی ایجاد کرده باشد. در فقه اسلامی، بحث دخالت حکومت در قیمت‌ها غالباً ذیل مسئله «تسعیر» مطرح شده است. مشهور فقها با استناد به روایاتی چون «إنّ الله هو المُسَعِّرُ القابِضُ الباسِطُ الرّازِق» (ابن ماجه، ۱۴۰۷ق، ج۲: ۷۴۱)، تسعیرِ مطلق را جایز ندانسته و اصل را بر آزادی قیمت‌ها قرار داده‌اند. با این‌حال، در فقه‌سیاسی معاصر، دخالت حکومت نه از باب «قیمت‌گذاری دستوری»، بلکه از باب «تنظیم‌گری» برای حفظ تعادل» بازتعریف شده است.

در این نگاه، مداخله حاکم در «منطقةالفراغ» (منطقه‌ای که شارع حکم الزامی خاصی برای آن صادر نکرده است)، بر پایه «مصلحت نظام» و «نفی اختلال اقتصادی» توجیه‌پذیر است. امام‌خمینی(رحمت‌الله‌علیه) در تبیین این اختیارات تصریح می‌کند: «حکومت می‌تواند قراردادهای شرعی را که خود با مردم بسته است، درصورتی‌که مخالف مصالح کشور و اسلام باشد، یکجانبه لغو کند» (خمینی، ۱۳۷۸، ج۲۰: ۴۵۲). این بیان نشان می‌دهد که اصل لزوم قراردادها در برابر «حفظ نظام» که از اوجب واجبات است، مطلق نیست.

باید توجه داشت که مشروعیت مداخله حکومتی در قراردادهای اجاره، بسته به کاربریِ ملک، از مبانی متفاوتی برخوردار است. در قراردادهای تجاری، مداخله دولت عمدتاً در چهارچوب «تنظیم‌گری اقتصادی» و حفظ ثباتِ مناسبات تولید، توزیع و مبادلات بازار تحلیل می‌شود؛ زیرا استمرار فعالیت‌های اقتصادی و جلوگیری از اخلال در چرخه کالا و خدمات، واجد جنبه‌ای از نظم عمومی اقتصادی است (کاتوزیان، ۱۳۸۸، ج۱: ۵۷؛ شیروی، ۱۳۹۳: ۸۹). درمقابل، مداخله در قراردادهای مسکونی، بیش از آنکه تابع منطق تنظیم بازار باشد، با ملاحظات عدالت اجتماعی و حمایت از «حق بر مسکن» پیوند می‌یابد؛ حقی که در نظام حقوقی ایران نیز در اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی انعکاس یافته و تأمین آن از وظایف حکومت قلمداد شده است (مدنی، ۱۳۹۴: ۴۱۷). ازاین‌رو، هرچند مداخله در هر دو حوزه می‌تواند مشروع تلقی شود؛ اما وزن استدلالی آنها یکسان نیست: در اجاره تجاری، مبنای غالب، صیانت از امنیت و ثبات اقتصادی است؛ حال آنکه در اجاره مسکونی، محور اصلی، امنیت اجتماعی و حمایت از نیازهای بنیادین شهروندان است.

براین‌اساس، هرگاه بحران تورمی به سطحی برسد که موجب فروپاشی بازار اجاره، بی‌خانمانی گسترده، اختلال در دسترسی عمومی به مسکن یا پیدایش عسر عمومی گردد، دولت نه به‌عنوان یک متعامل خصوصی، بلکه در جایگاه «حاکم» و متولی مصالح عمومی، واجد صلاحیت ـ و در

مواردی موظف به ـ مداخله خواهد بود؛ جایگاهی که در ادبیات فقه حکومتی ذیل اختیارات ولایت، مصلحت عمومی و قلمرو «منطقةالفراغ» تحلیل شده است (صدر، ۱۴۰۳ق، ج۲: ۲۴۷؛ خمینی، ۱۴۲۱ق، ج۲: ۶۱۸). تجربه حقوقی ایران در دوران کرونا ـ ازجمله مصوبات ستاد ملی مقابله با کرونا در خصوص تمدید اجباری قراردادهای اجاره و تعیین سقف افزایش اجاره‌بها ـ نشان داد که در شرایط اضطرار، تعدیل حکومتی روابط استیجاری، راهکاری پذیرفته‌شده برای صیانت از مصلحت عمومی تلقی شده است (سکوتی، ۱۴۰۱: ۴۸).

با این‌حال، پذیرش اصل مداخله حکومتی نباید به معنای نفی آزادی قراردادها یا گشودن باب مداخلات نامحدود در روابط خصوصی باشد. به‌نظر می‌رسد مشروعیت چنین مداخلاتی باید از «صافی اصل تناسب» عبور کند؛ اصلی که در ادبیات حقوق عمومی و فقه حکومتی، با معیارهایی چون ضرورت، تناسب اقدام با هدف، محدود بودن دامنه مداخله و رعایت عدالت در توزیع آثار آن تحلیل می‌شود (هاشمی، ۱۳۹۶، ج۲: ۲۳۱؛ قاضی شریعت پناهی، ۱۳۹۵: ۳۱۲). براین‌مبنا، دست‌کم پنج شرط برای مشروعیت مداخله حکومتی در قراردادهای اجاره قابل طرح است:

اولاً، احراز بحران واقعی؛ بدین‌معنا که مداخله بر وجود بحران اقتصادیِ شدید و فراتر از نوسانات متعارف مبتنی باشد، نه صرف تورمِ قابل‌تحمل و معمول بازار؛

ثانیاً، ضرورت مداخله؛ به این‌معنا که سازوکارهای خودتنظیم‌گر بازار، توافق‌های خصوصی یا ابزارهای قراردادیِ متعارف، برای رفع بحران ناکافی باشد؛

ثالثاً، رعایت اصل تناسب؛ بدین‌معنا که میان شدت محدودیت‌های اعمال‌شده و میزان ضرورت اجتماعی، توازن برقرار گردد؛

رابعاً، موقتی بودن؛ بدین‌معنا که تدابیر استثنایی به قواعد دائمی تبدیل نشوند و با رفع وضعیت اضطراری خاتمه یابند؛

خامساً، عدم تحمیل ضرر نامتعارف به یکی از طرفین؛ به‌گونه‌ای‌که بار بحران صرفاً بر دوش مؤجر یا مستأجر نهاده نشود بلکه راهکارهای اتخاذشده با منطق عدالت معاوضی و قاعده نفی ضرر سازگار باقی بماند.

۷. الگوی پیشنهادی تعدیل قراردادهای اجاره در شرایط تورمی

مستفاد از مجموع نظرات فقها و قواعد فقهی می‌توان گفت، علی‌رغم پایبندی به اصل لزوم قراردادها، ظرفیت کافی برای مواجهه با اختلال شدید تعادل قراردادی وجود دارد؛ با این‌حال، مشکل اصلی در حقوق ایران، فقدان معیار روشن برای تشخیص زمان، حدود و شیوه اعمال تعدیل

است. نتیجه این خلأ، شکل‌گیری دو رویکرد افراطی بوده است: یا «اصرار بر اجرای صوری قرارداد، حتی در فرض ضرر فاحش و عسر شدید»؛ یا «مداخلات موردی و فاقد ضابطه در روابط استیجاری». براین‌اساس، نگارنده پیشنهاد می‌کند تعدیل قراردادهای اجاره در شرایط تورمی، بر پایه الگویی چهارمرحله‌ای سامان یابد:

مرحله نخست: احراز اختلال غیرمتعارف تعادل قراردادی: نخست باید احراز شود که تورم از قلمرو مخاطرات متعارف قراردادی فراتر رفته و به اختلال غیرعادی تعادل اقتصادی عقد انجامیده است؛ زیرا هر افزایش قیمت یا کاهش قدرت خرید، مجوز بازنگری در قرارداد محسوب نمی‌شود. معیار مداخله، صرف وجود تورم نیست بلکه «تورم غیرمتعارفِ برهم‌زننده تعادل مبنایی عقد» است؛ معیاری که با نظریه هاردشیپ در حقوق تطبیقی نیز همخوانی دارد (Schwenzer, 2016: 1124). در عقد اجاره، این وضعیت می‌تواند از رهگذر شکاف فاحش میان ارزش واقعی منفعت و اجاره‌بهای قراردادی، اُفت شدید قدرت خرید یا خروج اوضاع اقتصادی از حدود مفروض هنگام انعقاد قرارداد احراز گردد.

مرحله دوم: رجوع به بنای متعاملین و شرط ضمنی: پس از احراز اختلال، نخستین مرجع اصلاح قرارداد، اراده مفروض متعاملان و بنای عقلایی قرارداد است. قراردادهای معاوضی عموماً بر فرضی ارتکازی از تداوم نسبی تعادل اقتصادی منعقد می‌شوند و از این‌رو، تعدیل در بسیاری موارد نه تغییر قرارداد، بلکه تفسیری ترمیمی از همان شرط ضمنی نانوشته تلقی می‌شود. چنان‌که علامه طباطبایی تصریح می‌کند: «الشروط الارتکازیة العقلائیة کالشروط المذکورة فی باب الالتزام» (طباطبایی، ۱۴۱۷ق، ج۲: ۱۴۳). برهمین‌مبنا، پیش از هرگونه مداخله بیرونی، باید امکان بازمذاکره و توافق مجدد طرفین مورد توجه قرار گیرد؛ زیرا راهکار توافقی، با اصل حاکمیت اراده و حداقل مداخله سازگارتر است.

مرحله سوم: تقدم تعدیل بر فسخ: در فرض ناکامیِ توافق، اصل باید بر تقدم تعدیل بر فسخ قرار گیرد. مبنای این ترجیح، احترام به بقای معاملات، بنای عقلایی بر استمرار روابط اقتصادی و ضرورت تقلیل خسارت است. فسخ، هرچند در مواردی راه‌حل نهایی رفع زیان محسوب می‌شود؛ اما در عقود مستمر ـ به‌ویژه اجاره ـ خود می‌تواند منشأ خسارت‌های ثانویه گردد؛ ازاین‌رو، باید «آخرین ابزار درمانی» تلقی شود، نه نخستین واکنش در برابر اختلال اقتصادی.

مرحله چهارم: مداخله قضائی و حکومتی به‌عنوان ابزار استثنایی: اگر سازوکارهای قراردادی و توافقی قادر به بازگرداندن تعادل نباشند، امکان مداخله قضائی یا حکومتی مطرح می‌شود. در سطح قضائی، دادرس می‌تواند با اتکا به قواعد نفی عسر و حرج، شرط ضمنی و بنای عقلا، و با

بهره‌گیری از ارزیابی کارشناسی، به تعدیل محدود و ضابطه‌مند قرارداد اقدام کند. در سطح کلان نیز، هرگاه بحران تورمی به اخلال گسترده در نظم اقتصادی یا اجتماعی بینجامد، حاکم اسلامی می‌تواند از رهگذر اختیارات ناشی از ولایت و حفظ نظام، به تنظیم موقت بازار اجاره مبادرت ورزد؛ چنان‌که امام خمینی(رحمت‌الله‌علیه) تصریح کرده‌اند: «حکومت، شعبه‌ای از ولایت مطلقه رسول‌الله است» (خمینی، ۱۴۰۸ق: ۴۵۰).

شکل (۱): مدل مفهومی فرایند تعدیل قراردادهای اجاره واحدهای تجاری

بر پایه مدل فوق، الگوی مطلوب برای مواجهه با تورم در قراردادهای اجاره، الگویی «پلکانی و حداقلی» است: ۱- ریسک عرفی: تحمل قراردادی؛ ۲- اختلال شدید: رجوع به شرط ضمنی و بازتوافق؛ ۳- عدم توافق: تعدیل قضائی؛ ۴- بحران عمومی: مداخله استثنایی حکومت. مزیت این الگو آن است که هم اصل لزوم قراردادها را حفظ می‌کند، هم ظرفیت‌های عدالت‌محور فقه امامیه را فعال می‌سازد و هم از تبدیل تعدیل به ابزاری برای ناامن‌سازی روابط اقتصادی جلوگیری می‌کند.

۸. نقد حقوق موضوعه ایران در مواجهه با تعدیل اجاره در شرایط تورمی

نظام تقنینی ایران در حوزه اجاره، میان دو قطب «اصل لزوم قراردادها» و «مداخلات اضطراری» در نوسان است، بی‌آنکه چهارچوب نظریِ منسجم و ضابطه‌مندی برای این مداخلات ارائه دهد.

۸-۱. دوگانگی تقنینی: میراث قانون ۱۳۵۶ و رویکرد قانون ۱۳۷۶

یکی از مهم‌ترین جلوه‌های ناهماهنگیِ حقوق ایران، تفاوت رویکرد میان قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ و قانون ۱۳۷۶ است. قانون ۱۳۵۶، به‌ویژه در ماده ۴، نهاد تعدیل اجاره‌بها را به‌رسمیت شناخته بود و به دادگاه اجازه می‌داد با لحاظ تغییر اوضاع اقتصادی و مقتضیات بازار، در میزان اجاره‌بها تجدیدنظر کند؛ رویکردی که در عمل، پذیرشِ «تعدیل قضائی» محسوب می‌شد. درمقابل، قانون ۱۳۷۶ با گرایش آشکار به تقویتِ «آزادی قراردادی»، عملاً از الگوی تعدیل فاصله گرفت و سازوکارِ روشنی برای بازنگری قضائی اجاره‌بها پیش‌بینی نکرد. این تغییر تقنینی، اگرچه در راستای کاهشِ مداخله دولت و تقویت امنیت قراردادی قابل‌فهم است؛ اما در اقتصاد تورمی ایران با دشواریِ جدی مواجه می‌شود. در اقتصادی که نوسانات شدید پولی بخشی از واقعیت ساختاری آن است، حذفِ کامل سازوکارهای تعدیل، تکیه بر «ثباتِ صوریِ قرارداد» است، بدون آنکه راهکاری برای بحران‌های واقعی پیش‌بینی شود.

۸-۲. ابهام حقوق مدنی در مواجهه با تغییر اساسی اوضاع و احوال

حقوق مدنی ایران، برخلاف برخی نظام‌های حقوقی معاصر، فاقد قاعده عام درباره «تغییر اساسی اوضاع و احوال» هاردشیپ است. مواد ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی، بر «آزادی» و «لزوم» قراردادها تأکید دارند؛ اما سکوت تقنینی درباره سرنوشتِ قرارداد در صورت «اختلال شدید تعادل اقتصادی»، موجب شده است که پاسخ حقوق ایران به بحران‌های اقتصادی، بیش‌تر بر پایه تفسیرهای موردی یا مداخلات خارج از نظام عادی قانون‌گذاری شکل گیرد. این خلأ تقنینی، پدیده‌ای منحصر به موضوع تعدیل قراردادها در تورم نیست. کیخا و همکاران (۱۴۰۲) در پژوهشی درباره ضمان عین مستأجره در اجاره فاسد، نشان داده اند که قانون مدنی در خصوص تکلیف مستأجر در فرض فساد عقد نیز ساکت است؛ بااین‌حال، فقها با تمسک به قواعد عامی چون «علی‌الید»، «لاضرر» و «احترام مال مؤمن»، راهکاری حقوقی برای جبران خسارت ارائه داده‌اند. این رویکرد مؤید آن است که سکوت قانون گذار هرگز به معنای انسداد باب استنباط حکم نیست و در موضوع تورم جهشی نیز می‌توان از همین ظرفیت قواعد ثانویه (نفی عسر و حرج، نفی ضرر و بنای عقلایی) برای خروج از بن‌بستِ ناشی از عدم‌النفعِ تقنینی بهره جست. به‌عبارت روشن‌تر، همان‌گونه که فقیهان در اجاره فاسد با استناد به قاعده «علی‌الید»، یدِ مستأجر را یدِ عدوانی تلقی کرده و او را ضامن می‌دانند، در تورم جهشی نیز می‌توان با استناد به قاعده «لاضرر» و «نفی حرج»، اجرایِ صِرفِ عددِ اسمیِ اجاره‌بها را به‌عنوان ضرری نامتعارف تلقی نمود که تعدیلِ قضائی را توجیه می‌کند.

۸-۳. رویه قضائی: میان لزومِ مطلق و مداخلات اضطراری

رویه قضائی ایران در مواجهه با تعدیل اجاره‌بها، مسیری یکنواخت طی نکرده است بلکه میان پذیرش محدودِ ایده تعدیل، پایبندی به اصل لزوم و مداخلات اضطراری در نوسان بوده است.

نخست، در دوره حاکمیت قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶، رویکرد قضائی گرایش آشکاری به پذیرش نهاد تعدیل داشت. رأی وحدت رویه شماره ۱۱۴ مورخ ۱۳۵۶/۱۲/۲۰ را می‌توان نقطه عطف این دوره دانست؛ رأیی که با اتکاء به شاخص‌های رسمی بانک مرکزی، تعدیل اجاره‌بها را در چهارچوب معیارهای نسبتاً عینی پذیرفت. هرچند محدودبودن قلمرو رأی به روابط مشمول قانون ۱۳۵۶ و ابهام در تعیین «نرخ عادله روز»، از کاستی‌های آن به‌شمار می‌رود؛ اما اهمیت آن در به‌رسمیت شناختن ایده حفظ تعادل اقتصادی قرارداد انکارناپذیر است.

دوم، در سطح مبانی عمومی قراردادها، رأی اصراری شماره ۳۱ مورخ ۱۳۷۷/۱۲/۱۱، هرچند خارج از قلمرو عقد اجاره و در زمینه قراردادهای پیمانکاری صادر شده، واجد اهمیت نظری است؛ زیرا دیوان عالی کشور در تحلیل خود، ظرفیت مداخله قضائی در مواجهه با برهم‌خوردن شدید تعادل اقتصادی قرارداد را ـ با الهام از مبانی نفی حرج ـ مورد توجه قرار داده است (هیئت عمومی دیوان عالی کشور، ۱۳۷۷/۱۲/۱۱). بااین‌حال، فقدان تصریح قانونی به نظریه تعدیل یا غبن حادث، مانع از تبدیل این رویکرد به یک رویه پایدار شد.

سوم، در دوره متأخر، گرایش غالب حقوق موضوعه به سمت تقویت اصل آزادی قراردادها متمایل شده است. رأی وحدت رویه شماره ۸۰۵ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۶ با تأکید بر اعتبار توافقات خصوصی در حدود عدم مخالفت با قواعد آمره، مؤید این جهت‌گیری است. باوجوداین، همان‌طورکه پیش‌تر گفته شد، تجربه بحران کرونا نشان داد که نظام حقوقی ایران در شرایط اضطراری نمی‌تواند به‌طور مطلق بر ایده لزوم قراردادها اصرار ورزد؛ چنان‌که مصوبات ستاد ملی مقابله با کرونا در زمینه تمدید اجباری قراردادهای اجاره و تعیین سقف افزایش اجاره‌بها، نوعی تعدیل دستوری را وارد روابط خصوصی کرد (سکوتی، ۱۴۰۱: ۴۸). در همین‌بستر، رأی وحدت رویه شماره ۸۵۷ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۲، اگرچه صرفاً ناظر به صلاحیت مرجع رسیدگی است؛ اما نشان می‌دهد دعوای تعدیل اجاره‌بها همچنان در نظام دادرسی ایران به‌عنوان یک مطالبه حقوقیِ قابل طرح شناخته می‌شود.

برآیند این تحولات آن است که مسئله اصلی حقوق ایران، فقدان ظرفیت فقهی یا قضائی برای تعدیل نیست بلکه نبودِ الگویی منسجم برای تنظیم رابطه میان اصل لزوم قراردادها و اختلال شدید تعادل اقتصادی است. رویه قضائی ایران میان سنت تعدیل‌گرِ قانون ۱۳۵۶،

اقتضائات آزادی قراردادی در قانون ۱۳۷۶ و مداخلات موردی ناشی از بحران‌های اقتصادی سرگردان مانده است؛ وضعیتی که ضرورت طراحی الگویی ضابطه‌مند و محدود برای تعدیل قراردادها را دوچندان می‌سازد.

نتیجه‌گیری

تورم مزمن، فراتر از یک پدیده اقتصادی، عاملی محوری در فرسایش عدالتِ معاوضی در قراردادهای بلندمدت، به‌ویژه قراردادِ اجاره است. در بستر تلاطم‌های ارزی و کاهش مستمر قدرت خرید، اصرار بر ثباتِ اسمیِ تعهدات، نه تنها متضمنِ عدالت نیست بلکه در بسیاری موارد به انتقال یک‌جانبه ریسک و تحمیلِ خسارتِ غیرمتعارف می‌انجامد. مواجهه با این بحران، نیازمندِ خروج از حصار کلاسیکِ «فورس‌ماژور» است؛ چراکه در تورم جهشی، اجرای قرارداد ناممکن نمی‌شود بلکه تعادل اقتصادی آن فروپاشیده و استمرار وضعیت برای یکی از طرفین به عسری دائم و غیرقابل‌جبران می‌انجامد. ازاین‌رو، تحلیل تورم در چهارچوب «اختلال تعادل قراردادی» و نظریه‌های همسو با «هاردشیپ»، بستری گویاتر برای مدیریتِ بحران فراهم می‌آورد.

در همین‌راستا، بازخوانیِ ماهیتِ پول در فقه امامیه، با تکیه بر نظریه «مالیت اعتباری» و معیار بودن «قدرتِ خرید» در تورم‌های فاحش ـ که موردِ تأکیدِ فقیهانِ معاصری چون آیت‌الله موسوی بجنوردی است ـ مسیری منطقی برای صیانت از ارزشِ واقعیِ عوضین در برابرِ نوساناتِ تورمی می‌گشاید. این رویکرد، با میراث فقهیِ مذاهب خمسه نیز هم‌افقیِ قابل توجهی دارد؛ چه آنکه در باب بیعِ عبد و اَمه، زوالِ اوصافِ مؤثر در قیمت، همواره مبنای بازنگری در ارزشِ معاوضی قرار گرفته است و فقیهانِ اهلِ سنت نیز با تکیه بر قاعده «الْعُرْفُ مُحَكَّمٌ»، تغییرِ ارزشِ عرفیِ پول را مجوزی برای تعدیلِ تعهداتِ بلندمدت دانسته‌اند؛ بنابراین، نظریه تعدیل، نه یک ساختارِ وارداتی، بلکه ریشه‌ای در پیکره فقهِ تطبیقی و بنای عقلاییِ مشترک دارد.

برخلافِ پندارهای تقلیل‌گرایانه، فقه امامیه ـ هم‌افقی با فقه اهل سنت و بنای عقلا ـ نه با انجماد در اصلِ لزوم، بلکه با بازخوانیِ قواعدِ قاعده‌مندی چون «نفی عسر و حرج» (با تفکیک آن از قاعده «نظرة إلی میسرة» که ناظر به امهالِ موقّت است)، «شروطِ ارتکازی» و «بنایِ عقلایی» حفظِ تعادل، ظرفیتی ساختارمند برای تعدیلِ قراردادهای زیان‌بار دارد. قاعده لاحرج، در مواردی که انتظار برای بهبودِ وضعیت (مفادِ قاعده نظرة إلی میسرة) نامعقول یا ناممکن است، به‌عنوان یک قاعده ثانویه، می‌تواند مبنایِ رفعِ الزامِ به اجرایِ شرایطِ پیشین و جایگزینیِ آن با تعدیلِ منصفانه قرار گیرد. در این‌میان، تحلیلِ مبتنی بر «شرطِ ضمنی» و «بنایِ متعاملین»، راهکاری برای «ادامه قرارداد» پیش‌رو

می‌نهد که به مراتب از انحلال کامل (فسخ) به عدالتِ معاوضی نزدیک‌تر است. برهمین‌مبنا، «تقدم تعدیل بر فسخ» به‌عنوان یک اصلِ راهبردی مطرح می‌شود؛ چراکه حفظِ ساختارِ قرارداد با منطقِ عقودِ مستمر و اصولِ عقلاییِ حفظِ ارزشِ سرمایه‌گذاری، سازگاریِ تام دارد.

تعدیلِ قضائی نه خلقِ تعهدی نو، بلکه «تفسیرِ ترمیمی» قرارداد در راستای احیایِ عدالتِ معاوضی است. همچنین، مداخله حکومتی در بازارِ اجاره، در شرایطِ اضطرار و با تکیه بر اختیاراتِ حاکم در «منطقةالفراغ» و حفظِ «مصالحِ نظام» ــ که از مبانیِ کلیدی در اندیشه فقهیِ امام خمینی(رحمت‌الله‌علیه) است ـ نه نافیِ اصل آزادی قراردادها، بلکه صلاحیتی استثنایی برای بازگرداندنِ تعادل به پیکره اقتصاد است؛ صلاحیتی که در چهارچوب «اصلِ تناسب» و به‌صورت موقت، مشروعیت می‌یابد.

الگویِ پلکانیِ چهارمرحله‌ایِ ارائه‌شده در این نوشتار، پاسخی نظام‌مند به بن‌بست‌هایِ حقوقیِ موجود است: از «تحملِ قراردادی» در نوساناتِ عادی، تا «بازتوافقِ ارادی» در اختلالاتِ شدید، «تعدیلِ قضایی» در بن‌بست‌هایِ قرارداد، و سرانجام «مداخله حکومتی» در وضعیت‌هایِ بحرانی. این الگو، ضابطه‌ای برای خروج از دوگانگیِ «لزومِ مطلق» و «مداخلاتِ فاقدِ معیار» است و با بهره‌گیری از ظرفیت‌های فقه تطبیقی، امکانِ استناد به مبانیِ مشترکِ مذاهب اسلامی را نیز فراهم می‌آورد.

نظامِ حقوقیِ ایران، با وجودِ ظرفیت هایِ فقهیِ گسترده، همچنان از فقدانِ چهارچوبی منسجم برای تنظیمِ رابطه میانِ اصلِ لزومِ قراردادها و آثارِ تورمِ شدید رنج می‌برد. دوگانگیِ تقنینی میان قانونِ روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ (با رویکردی تعدیل‌گرا) و قانون ۱۳۷۶ (با گرایش به آزادیِ محضِ قراردادی)، همراه با سکوتِ قانون مدنی درباره قاعده عامِ تغییرِ اساسیِ اوضاع و احوال، موجبِ سرگردانیِ رویه قضائی میان لزومِ مطلق و مداخلاتِ اضطراری شده است. بازاندیشی در قواعدِ حاکم بر قراردادهایِ اجاره با الهام از ظرفیت هایِ فقه تطبیقی و پذیرشِ الگویی «محدود، ضابطه‌مند و استثنایی» برای تعدیل، گامی ضروری برای استقرارِ امنیتِ اقتصادیِ ناشی از «عدالتِ قراردادی» در برابرِ بی‌ثباتیِ ناشی از «تورم» است.

منابع

قرآن کریم.

ابن رشد، محمد بن احمد (بی‌تا). *بدایة المجتهد و نهایة المقتصد*. بیروت: دار المعرفه.

ابن قدامه، عبدالله بن احمد (۱۴۱۲ق). *المغنی*. ریاض: عالم الکتب.

ابن ماجه، محمد بن یزید القزوینی (۱۴۰۷ق). *سنن ابن ماجه*. بیروت: دار الفکر.

اراکی، محمدعلی (۱۳۷۱). *کتاب البیع*. قم: مؤسسه در راه حق.

ایزدی‌فرد، علی‌اکبر و قندور بیجارپس، اسمعیل (۱۴۰۱). نقد و بررسی مبانی فقهی بیع پول اعتباری. *آموزه‌های فقه و حقوق جزاء*، (۱)، ۱-۲۰.

البغا، مصطفی (۱۴۲۰ق). *الوسطیة فی الإسلام*. دمشق: دار الفکر.

اصفهانی، محمدحسین کمپانی (۱۴۱۸ق). *حاشیة کتاب المکاسب*. قم: أنوار الهدی.

تبریزی، میرزا جواد (۱۴۲۸ق). *تنقیح مبانی العروة (کتاب الإجارة)*. قم: دار الصدیقة الشهیدة(سلام‌الله‌علیها).

حرعاملی، محمد بن حسن (۱۴۰۹ق). *وسائل الشیعة*. قم: مؤسسه آل البیت(علیهم‌السلام).

خمینی، سید روح‌الله (۱۳۷۸). *کتاب البیع*. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی(رحمت‌الله‌علیه).

خمینی، سید روح‌الله (۱۳۷۹). *کتاب البیع* (جلد دوم). تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی(رحمت‌الله‌علیه).

خمینی، سید روح‌الله (۱۴۰۸ق). *ولایت فقیه (یا نامه به آقای خامنه‌ای)*. [مکان: ناشر نامشخص].

خمینی، سید روح‌الله (۱۴۲۱ق). *کتاب البیع*. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی(رحمت‌الله‌علیه).

خویی، سید ابوالقاسم (۱۴۱۰ق). *مصباح الفقاهه (المکاسب)* (تقریرات محمدعلی توحیدی) (جلد دوم). قم: مؤسسهٔ إحیاء آثار الإمام الخوئی.

خویی، سیدابوالقاسم (۱۴۱۷ق). *موسوعة الإمام الخوئی* (ج۳۳: کتاب الإجاره). قم: مؤسسه احیاء آثار الامام الخوئی.

خویی، سیدابوالقاسم (بی‌تا). *مصباح الفقاهة*. تدوین محمدعلی توحیدی تبریزی. قم: مؤسسه انصاریان.

داودی، مژگان؛ کیخا، محمدرضا و نوری، سمیه (۱۴۰۲). امکان‌سنجی ضمان عین مستأجره در اجاره فاسد (نقد رویکرد قانون مدنی). *فقه و مبانی حقوق اسلامی*، ۵۶(۲).

رضوی، سید حسین و دیگران (۱۴۰۰). تحلیل آسیب‌پذیری شبکه معابر شهری در برابر زلزله با رویکرد تاب‌آوری (مطالعه موردی: منطقه ۱ تهران). *مجله علمی ـ پژوهشی مدیریت بحران*، ۱۰(۲)، ۴۵-۶۰.

زحیلی، وهبه (۱۴۲۷ق). *الفقه الإسلامی و أدلته*. دمشق: دار الفکر.

سبحانی تبریزی، جعفر (۱۴۲۰ق). *الصوم فی الشریعة الإسلامیة الغراء*. قم: مؤسسة الإمام الصادق(علیه‌السلام).

سکوتی، رضا (۱۴۰۱). *تعدیل اجاره در شرایط بحران*. تهران: نشر حقوقی.

سیستانی، سیدعلی (۱۴۳۸ق). *توضیح المسائل جامع*. قم: دفتر حضرت آیت‌الله سیستانی.

شریفی، سیدالهام‌الدین و صفری، ناهید (۱۳۹۲). مقایسه نظریه هاردشیپ و فورس‌ماژور در اصول حقوق قراردادهای بازرگانی. *پژوهش‌های حقوق تطبیقی*، ۱۷(۴)، ۱۰۷-۱۲۷.

شلتوت، محمود (۱۳۸۰). *الإسلام و الاقتصاد*. قاهره: دار الشروق.

شهید ثانی، زین‌الدین بن علی (۱۴۱۳ق). *الروضة البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة*. قم: انتشارات داوری.

شیروی، عبدالحسین (۱۳۹۳). *نظم عمومی اقتصادی*. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

صدر، سید محمدباقر (۱۴۰۳ق). *دروس فی علم الأصول* (جلد دوم). قم: دار المنتظر.

صدر، سید محمدباقر (۱۴۰۳ق). *دروس فی علم الأصول*. جلد دوم. قم: انتشارات اسلامی.

صفایی، سیدحسین (۱۳۹۰). *قواعد عمومی قراردادها*. تهران: نشر میزان.

صفایی، سیدحسین و رحیمی، حبیب‌الله (۱۳۹۱). *مسئولیت مدنی (الزامات خارج از قرارداد)*. تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت).

طباطبایی یزدی، سید محمدکاظم طباطبایی (۱۴۱۹ق). *العروة الوثقی فیما تعم به البلوی (المحشّی)*. قم: مؤسسة النشر الإسلامی التابعة لجماعة المدرسین.

طباطبایی، سید محمدحسین (۱۴۱۷ق). *المیزان فی تفسیر القرآن*. بیروت: مؤسسة الأعلمی للمطبوعات.

قاضی شریعت‌پناهی، ابوالفضل (۱۳۹۵). *حقوق اسلامی و نهادهای سیاسی*. تهران: نشر میزان.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۶). *قواعد عمومی قراردادها*. تهران: نشر میزان.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۸). *قواعد عمومی قراردادها* (جلد چهارم: اجرای قرارداد). تهران: انتشارات گنج دانش.

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۸). *قواعد عمومی قراردادها*. جلد ۱، تهران: نشر میزان.

کیخا، محمدرضا؛ داودی، مژگان و نوری، سمیه (۱۴۰۲). امکان‌سنجی ضمان عین مستأجره در اجارهٔ فاسد (نقد رویکرد قانون مدنی). *فقه و مبانی حقوق اسلامی*، ۵۶(۲)، ۳۲۵-۳۳۸.

مدنی، سید جلال‌الدین (۱۳۹۴). *حقوق اساسی ایران*. تهران: نشر میزان.

مرکز آمار ایران (۱۴۰۴). *گزارش شاخص قیمت مصرف‌کننده و شاخص اجاره مسکن اسفند ۱۴۰۴*. تهران: مرکز آمار ایران.

معرفت، محمدهادی (۱۳۷۵). احکام فقهی پول (گفت‌وگو). *مجله فقه اهل بیت(علیهم‌السلام)*، (۷)، ۱۴-۱۸.

موسوی بجنوردی، سید حسن (۱۴۱۹ق). *القواعد الفقهیه* (جلد سوم). قم: نشر الهادی.

موسوی بجنوردی، سیدمحمدحسن (۱۳۷۵). گفت‌وگو با مجله فقه اهل بیت(علیهم‌السلام). *مجله فقه اهل بیت(علیهم‌السلام)*، (۷)، ۳۸-۴۵.

میشکین، فردریک (۱۳۸۸). *اقتصاد پول، بانکداری و بازارهای مالی*. ترجمه احمد تدینی. تهران: نشر نی.

نائینی، میرزا محمدحسین (۱۴۱۸ق). *فوائد الأصول (تقریرات شیخ محمدعلی کاظمی خراسانی)*. قم: مؤسسة النشر الإسلامی.

نائینی، میرزا محمدحسین (۱۴۱۸ق). *فوائد الأصول*. تقریرات شیخ محمدعلی کاظمی خراسانی). قم: مؤسسة آل البیت(علیهم‌السلام) لإحیاء التراث.

نجفی، محمد حسن (صاحب جواهر) (۱۴۰۴ق). *جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام*. بیروت: دار إحیاء التراث العربی.

نراقی، احمد بن محمدمهدی (۱۴۱۷ق). *عوائد الأیام فی بیان قواعد الأحکام و مهمات مسائل الحلال و الحرام*. قم: انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی.

نووی، یحیی بن شرف (۱۴۲۳ق). *المجموع شرح المهذب*. بیروت: دار الفکر.

هاشمی شاهرودی، سیدمحمود (۱۳۸۳). *فرهنگ فقه مطابق مذهب اهل بیت(علیهم‌السلام)*. قم: مؤسسه دائرةالمعارف فقه اسلامی.

هاشمی، سید محمد (۱۳۹۶). *حقوق اساسی جمهوری اسلامی ایران* (جلد دوم). تهران: انتشارات میزان.

هیأت عمومی دیوان عالی کشور (۱۳۷۷). رأی اصراری شماره ۳۱ مورخ ۱۳۷۷/۱۲/۱۱. جلد چهارم مذاکرات و آراء هیأت عمومی، صفحه ۶۹۹ تا ۷۲۲.

Bonell, Michael Joachim (2018). The Law Governing International Commercial Contracts and the Actual Role of the UNIDROIT Principles. *Uniform Law Review*, 23(1), March 2018, pp. 15–41. DOI: https://doi.org/10.1093/ulr/uny001

Schwenzer, Ingeborg (ed.) (2016). *Schlechtriem & Schwenzer: Commentary on the UN Convention on the International Sale of Goods (CISG) (4th ed.)*. Oxford: Oxford University Press.

UNIDROIT (2016). *UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts 2016*. Rome: International Institute for the Unification of Private Law.