

تعدیل قانونی قرارداد
با تکیه بر
رویه قضایی ایران

مؤلف: حمیدرضا شمس

کارشناسی ارشد حقوق خصوصی

وکیل پایه یک دادگستری

انتشارات بهنامی

سرشناسه	: شمس، حمیدرضا، ۱۳۵۵ -
عنوان قرارداد	: ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: تعدیل قانونی قرارداد با تکیه بر رویه قضایی ایران/ مولف حمیدرضا شمس.
مشخصات نشر	: تهران: بهنامی، ۱۳۹۰.
مشخصات ظاهری	: ۱۲۰ص.
شابک	: 978-600-5380-70-5
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۱۵ - ۱۲۰: همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع	: قراردادها -- ایران -- اصلاح
موضوع	: رویه قضایی -- ایران
رده بندی کنگره	: ۸۵۸KMH/ش ۷۷۷-۱۳۹۰
رده بندی دیویی	: ۲۲۶/۵۵۰۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۲۵۵۳۹۷۶

التشارات بهنامی

خیابان انقلاب، ابتدای خیابان اردیبهشت (منیری جاوید)، پلاک ۸۶

تلفن: ۶۶۴۰۹۹۲۳

تعدیل قانونی قرارداد با تکیه بر رویه قضایی ایران

حمیدرضا شمس

چاپ اول: ۱۳۹۰

تیراژ: ۱۰۰۰

صفحه آرایشی: پارسیان

قیمت: ۳۰۰۰ تومان

حق چاپ محفوظ است

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۳۸۰-۴۵-۳

ISBN: 978-600-5380-45-3

بر خود فرض می‌دانم صمیمانه‌ترین سپاسها را نثار همسبزم نمایم، چرا که در طول چند ماه تحقیق و تدقیق در امر این رساله ناچیز، همواره بار و یاورم بودند و اگر این مساعدت و گذشت نبود هر آینه مجال این امر برایم با وجود مشغله‌های کاری حاصل نمی‌شد.

و نیز بر شرف و انسانیت اساتیدم؛ آقایان دکتر هدایت ا... سلطانی نژاد، حجت الاسلام و المسلمین دکتر سید حسن وحدتی شبیری، حجت الاسلام و المسلمین دکتر محمد جواد ارسطا و دکتر انتظاری که همواره راهگشایم بودند درود می‌فرستم. و موفقیت روزافزون ایشان را در هر کجا که هستند از خداوند متعال خواستارم.

فهرست مطالب

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۱۱	حکمه
۱۳	مقدمه
۱۹	فصل اول: شناسایی مفهوم تعدیل قانونی قرارداد در رویه قضایی
۲۱	مبحث اول: مفاهیم
۲۱	گفتار اول: مفهوم قرارداد
۲۱	۱- مفهوم لغوی قرارداد
۲۱	۲- مفهوم اصطلاحی قرارداد
۲۲	گفتار دوم: مفهوم تعدیل
۲۲	۱- مفهوم لغوی
۲۲	۲- مفهوم اصطلاحی
۲۴	گفتار سوم: مفهوم رویه قضایی
۲۴	۱- مفهوم رویه قضایی به معنای خاص
۲۴	۲- مفهوم رویه قضایی به معنای عام
۲۵	مبحث دوم: اقسام تعدیل
۲۵	گفتار اول: تعدیل قراردادی
۲۷	گفتار دوم: تعدیل قضایی
۳۱	گفتار سوم: تعدیل قانونی
۳۳	۱- تعدیل قانونی قبل از تنظیم قرارداد
۳۴	۲- تعدیل قانونی بعد از تنظیم قرارداد
۳۹	فصل دوم: مبانی تعدیل قانونی قرارداد در رویه قضای
۴۱	مبحث اول: مبانی فقهی تعدیل قانونی قرارداد
۴۲	گفتار اول: مستندات فقهی موافق تعدیل قرارداد
۴۲	۱- ضرر و ضرری شدن اجرای تعهد
۴۴	۲- عسر و حرج و تعسر اجرای تعهد

- گفتار دوم: مستندات فقهی مخالف تعدیل قانونی قرارداد ۴۹
- ۱- مغایرت تعدیل قانونی قرارداد با اصله اللزوم ۴۹
- ۲- اصله الصحه ۵۱
- ۳- قاعده تسلیط ۵۲
- گفتار سوم: تجلی‌های تعدیل در فقه ۵۳
- ۱- الحاکم ولی الممتنع ۵۳
- ۱- اجبار محکرم به فروش کالای احتکار شده ۵۵
- ۳- مهلت به مفلس نوعی تعدیل ۵۸
- مبحث دوم: مسأله تعدیل قانونی در حقوق موضوعه ۵۹
- گفتار اول: دلایل طرفداران تعدیل قانونی قرارداد ۵۹
- ۱- نیاز جامعه امروز به ضرورت تعدیل قانونی قرارداد ۵۹
- ۲- حسن نیت ۶۰
- ۳- شرط ضمنی ۶۲
- ۴- غبن حادث ۶۴
- ۵- تغییر در اوضاع و احوال ۶۵
- ۶- وفای به اصل لزوم قراردادها ۶۶
- گفتار دوم: دلایل مخالفان تعدیل قانونی قراردادها ۶۶
- ۱- مخالفت با استحکام قراردادها ۶۶
- ۲- عدم دخالت قانونگذار در مسأله خصوص اشخاص ۶۷
- ۳- مخالفت با وفای به عقود ۶۸
- فصل سوم: نمونه‌ها و روش‌های تعدیل قانونی قرارداد در رویه قضایی ۷۱
- مبحث اول: نمونه‌های تعدیل قانونی قرارداد در رویه قضایی ۷۳
- گفتار اول: نمونه‌های تعدیل قانونی قرارداد در قوانین ۷۳
- ۱- تبصره الحاقی ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی ۷۳
- ۲- ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۶۲ ۷۴
- ۳- ماده ۷۱۹ قانون آئین دادرسی مدنی سابق مصوب ۱۳۱۸ ۸۱
- ۴- ماده ۵۲۲ قانون آئین دادرسی مدنی ۸۱
- ۵- ماده ۴۱ قانون کار ۸۲

۶- ماده واحده مصوب ۱۳۶۸ در باب ضرورت عدم تخلیه خوابگاههای دانشجویی.....	۸۳
۷- ماده واحده مصوب ۱۳۷۲ تخلیه اماکن آموزشی توسط مجمع تشخیص مصلحت نظام.....	۸۳
۸- لایحه قانونی نحوه تخلیه ساختمانهای استیجاری به وسیله وزارتخانه‌ها و شرکتها و سازمانهای دولتی.....	۸۴
۹- ماده ۴۵۲ قانون مدنی.....	۸۴
۱۰- ماده ۲ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶.....	۸۶
۱۱- ماده ۱۷۷ قانون مدنی.....	۹۲
۱۲- ماده ۱۱۳۰ قانون مدنی.....	۹۵
۱۳- ماده ۱ لایحه قانونی تجدید قرارداد اجاره املاک و اموال موقوفه و تجدید انتخاب متولیان - ابناء و نظار اماکن متبرکه مذهبی و مساجد.....	۱۰۳
گفتار دوم: نمونه‌های تعدیل قانونی قرارداد در دستور العملها و آئین نامه‌ها و بخشنامه‌ها.....	۱۰۴
مبحث دوم: روش‌های تعدیل قانونی قرارداد در رویه قضایی.....	۱۰۶
گفتار اول: تغییر در مدت قرارداد.....	۱۰۶
۱- متوقف ماندن تعهد تا زمان حل معضل.....	۱۰۷
۲- زیاد کردن مدت قرارداد (تمدید قرارداد).....	۱۰۷
۳- کاهش مدت قرارداد.....	۱۰۸
گفتار دوم: تغییر در مبلغ قرارداد.....	۱۰۸
۱- تقلیل مبلغ قرارداد.....	۱۰۸
۲- افزایش مبلغ قرارداد.....	۱۰۹
۳- تثبیت مبلغ قرارداد.....	۱۱۰
نتیجه گیری و پیشنهاد.....	۱۱۳
فهرست منابع.....	۱۱۵

چکیده

اصل ثبات و استحکام قراردادها در حقوق تعهدات، به عنوان قاعده‌ای کلی و عمومی به رسمیت شناخته شده است. رویه قضایی محاکم نیز از این اصل در قراردادها پیروی می‌نماید.

بنابر اصل فوق چاره‌ای جز اجرای بی‌کم و کاست قرارداد نخواهد بود. بی تردید اصل حاکمیت اراده و قاعده تبعیت عقد از «قصد مشترک» نیز اقتضا دارد که مفاد تراضی همواره محترم و لازم الوفاء باشد و هیچیک از دو طرف نتواند از اجرای قرارداد و تعهدات ناشی از آن سرباز زند و یا در حکم و خواست مشترک تصرف نموده و شرایط و مفاد تعهد را تغییر دهد.

در حوزه قراردادها این امتیاز وجود دارد که متعاقدين می‌توانند قانونگذار رابطه قراردادی خویش باشند و هنگامی که قرارداد منعقد گردید، حق تغییر مفاد آنرا ندارند و به طریق اولی هنگامی که متعاقدين حق برهم زدن جز جزء قرارداد را ندارند، قانونگذار به عنوان ثالث نیز نمی‌تواند قرارداد طرفین را به هم زند. لکن این موضوع یک اصل مطلق و استثناء ناپذیر شمرده نمی‌شود؛ چرا که قانونگذار بنا به «مصالح اجتماعی» و «منافع عمومی» دور اندیشی‌هایی را می‌تواند در خصوص قرارداد طرفین انجام دهد. به عنوان مثال در قراردادهایی که از نظر مادی یا قانونی غیر ممکن است اصل استواری معاملات دیگر اعتبار و نفوذ ندارد بلکه تصمیم قانونگذار بر این رابطه ارجحیت داشته و حاکم می‌گردد و همچنین بنابر مصالح اجتماعی و منافع عمومی در صورتی که مفاد قرارداد را نیازمند بازبینی ببیند اقدام به پیش بینی آن در قانون می‌نماید و در صورتی که مصلحت جامعه و منافع عمومی ایجاب نماید، قانونگذار قراردادهای

خصوصی افراد و طرفین متعاقد را تعدیل می‌نماید و در شرایط بحرانی به کمک عقد و متعهد، متضرر می‌آید و قرارداد را تعدیل می‌نماید. لذا بررسی و نحوه و امکان تعدیل قرارداد توسط قانونگذار در رویه قضایی مورد سوال این کتاب می‌باشد و در صورت مثبت بودن پاسخ مبنای دخالت بررسی می‌گردد. اگرچه در ظاهر این حق برای قانونگذار وجود دارد که بدلالی از جمله «منافع عمومی» و یا «مصالح اجتماعی و سیاسی و اقتصادی» و یا «عادله ساختن قرارداد» اراده خود را به طرفین قرارداد تحمیل نماید و یا تمسک به قاعده فقهی «نفي عسر و حرج» و یا قاعده «لاضرر» و نظریه «شرط ضمنی» و نیز در مقام «تفسیر اراده طرفین» موضوع دخالت خویش را تبیین نماید. لکن اصل لزوم و استحکام و قداست قراردادها که برگرفته شده از تجربه موفق فقاهتی و به عنوان بخشی از بدنه اصلی حقوق ایران می‌باشد با واقعیتهای موجود جامعه ایرانی سازگارتر، و در نتیجه رویه قضایی نیز به درستی متمایل به حفظ استحکام قراردادها می‌باشد و تنها در شرایط بسیار استثنایی و خاص آنگاه که قانونگذار چاره‌ای جز تحمیل اراده خود به طرفین قرارداد ندارد، می‌تواند با رعایت حدود و ثغور اراده خود را به طرفین قرارداد با تمسک به قاعده «عسر و حرج» و «لاضرر» تحمیل نماید.