



مدنظر مستأجر می‌شود یا خیر، بحثی است که به نظر مراجع قضایی بستگی دارد؛ هر چند توافق میان مالک و مستأجر به مراتب مؤثرتر از پیگیری موضوع از طریق راه‌حل‌های قضایی است.

۳- وضعیت حقوقی روابط کار

در شرایط کنونی در حوزه روابط کار با چند ماده مهم از قانون کار و متقابلاً چند ابهام چالش‌برانگیز مواجه هستیم.

در ابتدا باید به پرسش‌های اساسی زیر پاسخ داده شود:

- آیا بیماری کرونا در حیطه تعهدات کارگر و کارفرما مندرج در قراردادهای کار به‌عنوان فورس مازور تلقی می‌شود یا خیر؟
- آیا با توجه به شرایط حاضر کارفرمایان می‌توانند به صورت یک‌طرفه قرارداد کار را فسخ و کارگران را اخراج کنند؟

برای پاسخ به این دو پرسش، باید مسئله را از چند جهت بررسی کنیم. در قانون کار ایران و به‌طور مشخص در مبحث تعلیق و به‌ویژه دو ماده ۱۴ و ۱۵ به بحث فورس مازور اشاره شده است. مطابق ماده ۱۴ چنانچه به‌واسطه امور مذکور در مواد آتی انجام تعهدات یکی از طرفین موقتاً متوقف شود، قرارداد کار به حال تعلیق درمی‌آید و پس از رفع آن‌ها با احتساب

قرارداد اجاره و دکتین حقوقی در این زمینه، ملک مورد اجاره باید تا پایان زمان قرارداد، قابلیت انتفاع داشته باشد؛ در غیر این صورت چنانچه در اثنای مدت قرارداد این قابلیت از بین برود قرارداد منفسخ می‌گردد.

- دوم، علی‌رغم اعمال محدودیت‌ها، مستأجر همچنان از ملک مورد نظر مطابق مفاد قرارداد فی‌مابین استفاده کرده، از منافع آن بهره‌مند می‌شود که در این صورت امکان فسخ اجاره وجود ندارد؛ اما اینکه درخواست تعدیل اجاره بها به‌واسطه رکود حاکم بر بازار منتج به نتیجه

در هر صورت چنانچه اثر فورس مازور، عدم امکان اجرای تعهدات قراردادی به صورت دائم باشد، منجر به انحلال قرارداد خواهد شد؛ اما اگر اثر فورس مازور بر قرارداد به صورت موقت باشد، معمولاً قرارداد به حالت تعلیق درآمده و پس از رفع مانع، اثر خود را بازمی‌یابد. در حالت تعلیق موقت نیز مسئولیتی بابت تأخیر ناشی از اجرای تعهدات متوجه شخص متعهد نخواهد بود.

امکان اجرای تعهدات قراردادی به صورت دائم باشد، به انحلال قرارداد منجر خواهد شد؛ اما اگر اثر فورس مازور بر قرارداد به صورت موقت باشد، معمولاً قرارداد به حالت تعلیق درآمده و پس از رفع مانع، اثر خود را بازمی‌یابد. در حالت تعلیق موقت نیز مسئولیتی بابت تأخیر ناشی از اجرای تعهدات متوجه شخص متعهد نخواهد بود.

۲- وضعیت قراردادهای اجاره

فارغ از مساعدت‌های قابل توجه مالکین مجتمع‌های تجاری و... به‌واسطه رعایت مبانی اخلاقی که قابل تحسین و تمجید است، از لحاظ مبانی و اصول حقوقی در خصوص قراردادهای اجاره میان مالکین و صاحبان کسب‌وکار در وضعیت کنونی و با توجه به شیوع بیماری کووید-۱۹ دو فرض قابل تصور است:

- نخست اینکه با توجه به اعمال محدودیت‌های حاکمیتی جهت اجرای طرح‌های مختلف از جمله فاصله‌گذاری اجتماعی، تعطیلی اماکن و... به‌منظور مبارزه با بیماری کرونا، در مدت قابل توجهی ملک مورد اجاره از قابلیت انتفاع خارج شود؛ به‌نحوی که امکان بازگشایی ملک مذکور وجود نداشته یا پیش‌بینی می‌شود تا رفع محدودیت‌ها زمان نسبتاً طولانی از انتفاع خارج خواهد شد. مستنبط از مفاد قانون مدنی در باب