

نقش تنظیم‌گری دولت در قراردادهای اجاره (تلاقی اصل حاکمیت اراده و نظم عمومی)

بهروز سعیدی

کارشناسی ارشد، حقوق عمومی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد سقز

چکیده

این پژوهش با رویکردی کیفی و روش تحلیل مضمون، به بررسی نقش تنظیم‌گری دولت در تعامل میان اصل حاکمیت اراده و نظم عمومی در قراردادهای اجاره می‌پردازد. هدف پژوهش، واکاوی میزان و چگونگی مداخله قانون‌گذار در این‌گونه قراردادها در راستای حفظ نظم عمومی با رعایت اصل حاکمیت اراده است. فرضیات اصلی شامل غلبه نسبی حاکمیت اراده با تقیید توسط نظم عمومی در موارد تعارض، ابهام در تفسیر نظم عمومی به‌عنوان عامل بی‌انسجامی رویه قضایی و لزوم تدوین قوانین شفاف و جامع است. با تحلیل مضمون متون و اسناد حقوقی، نظرات پانل خبرگان و محتوای آراء قضایی، یافته‌ها گویای وجود ابهام در تعریف و تفسیر نظم عمومی و چگونگی تعامل آن با حاکمیت اراده است که به عدم انسجام رویه قضایی منجر شده است. در نتیجه، تدوین قوانین صریح و جامع برای تبیین حدود حاکمیت اراده، نظم عمومی و روابط متقابل میان آن‌ها در این حوزه پیشنهاد می‌گردد.

کلیدواژه‌ها: حاکمیت اراده، نظم عمومی، قراردادهای اجاره.

مقدمه

با توجه به جایگاه محوری اصل آزادی قراردادی در نظام حقوقی کنونی و اهمیت مداخلات دولت در روابط استیجاری، تبیین نقش دولت در قراردادهای اجاره از منظر تلاقی حاکمیت اراده و نظم عمومی، امری ضروری به نظر می‌رسد. با پذیرش این واقعیت که اراده متعاقدين به تنهایی نمی‌تواند معیار تمام و کمال قرارداد باشد کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷)، دولت ناگزیر از مداخله در روابط قراردادی به منظور حفظ نظم عمومی و تأمین منافع جامعه است. این امر حتی در حوزه اجاره اماکن مسکونی که محل بروز حق مصرف مالکانه و قلمرو اصلی اراده فردی به شمار می‌رود، صادق است (صفایی و رحیمی، ۱۳۹۵). در این راستا، قانون‌گذار ایرانی با پیش‌بینی مقرراتی در قانون مدنی و متون حقوقی دیگر، سعی در محدودسازی آزادی قراردادی در حوزه اجاره داشته است. چنانچه رویه قضایی نیز همسو با این رویکرد، با اتکا بر مفاهیم و نهادهایی چون نظم عمومی اقتصادی، انصاف، حسن نیت، تأثیر تغییر اوضاع و احوال و نظریه فسخ (شهیدی، ۱۳۹۴؛ صفایی و رحیمی، ۱۳۹۵) به تفسیر، تعدیل و در مواردی تغییر و ابطال قراردادهای خلاف نظم عمومی در این حوزه پرداخته است. از سوی دیگر، اصول و قواعد حاکم بر تفسیر قراردادها از قبیل لزوم توجه به اراده واقعی طرفین، قرائن احوال و عرف (شهیدی، ۱۳۹۴)، نقش تعیین‌کننده‌ای در میزان مداخله دولت دارند؛ زیرا بر اساس برخی نظریات، هرچه تکیه بر اراده صریح و اراده باطنی متعاقدين بیشتر باشد، دایره مداخله دولت محدودتر خواهد بود (موناگان و موناگان، ۱۳۹۶). با این اوصاف، تبیین دقیق جایگاه حاکمیت اراده در قراردادهای اجاره، ضمن توجه به ضرورت‌های نظم عمومی، مستلزم بررسی نقش و جایگاه نهادها و مفاهیم فوق‌الذکر در مقررات حقوقی و رویه قضایی ایران است. چنین رویکردی می‌تواند به روشن شدن میزان و حدود مداخله دولت و نیز چگونگی تلاقی حاکمیت اراده و نظم عمومی در این حوزه بینجامد.

مبانی تحقیق

موضوع تعادل میان اصل حاکمیت اراده و نظم عمومی در حوزه قراردادهای اجاره، از مباحث اساسی و چالش‌برانگیز در نظریه‌های حقوق قرارداهاست. سنت لیبرالیستی که بر آزادی اراده و اختیار کامل طرفین در تعیین محتوا و شرایط قراردادی تأکید می‌کند (Atiyah, 1995)، اما این رویکرد با انتقادات جدی از سوی طرفداران نقش تنظیم‌گری دولت در روابط خصوصی مواجه شده است و ضرورت مداخله دولت برای حفظ نظم عمومی مطرح شده است (McKendrick, 2015). با این حال، در نظریه‌های لیبرال معاصر نیز اختلاف نظر وجود دارد. برخی نظریه‌پردازان آمریکایی همچنان بر آزادی قراردادی و عدم مداخله دولت تأکید دارند (Chen, 2017). در مقابل، نظریه‌پردازان کانادایی و اروپایی با الهام از آرای کانت، خواستار محدودیت‌های بیشتری بر آزادی قراردادی هستند (Sefton-Green, 2005).

تداوم تنازع حاکمیت اراده و نظم عمومی در قرارداد اجاره، ضرورت تنظیم‌گری دولتی به دلیل ماهیت خاص این عقود و ضرورت مسکن برای عموم به‌عنوان نیاز اولیه، از جایگاه ویژه‌ای در نظام حقوقی برخوردار است (Loveland, 2017, Bright, 2015). بسیاری از نظام‌های حقوقی با وضع قوانین و مقررات حمایتی، سعی در محدودسازی آزادی قراردادی و حفاظت از حقوق مستأجران در برابر شروط ناعادلانه داشته‌اند (Garner & Frith, 2021). با این حال، میزان و نحوه این مداخلات همچنان موضوع مناقشه است. برخی معتقدند مداخله گسترده می‌تواند به کاهش عرضه مسکن و اختلال در کارایی بازار اجاره منجر شود (Collins, 2003). در مقابل، دیدگاه دیگر بر ضرورت حمایت قانونی قوی از مستأجران به منظور حفظ نظم عمومی و جلوگیری از بروز شرایط ناعادلانه برای مستأجران که ناشی از نابرابری قدرت چانه‌زنی با موجران است تأکید دارد (Sefton-Green, 2005).

در نظام حقوقی ایران نیز این موضوع محل بحث و اختلاف نظر جدی است. در حالی که برخی حقوقدانان برجسته همچون کاتوزیان (۱۳۸۷) با تأکید بر اصل حاکمیت اراده، خواستار محدودیت مداخله دولت در قراردادهای اجاره و تفویض اختیار تام به اراده طرفین هستند، در مقابل حقوقدانانی چون صفایی و رحیمی (۱۳۹۵) بر ضرورت حمایت از مستأجران به‌عنوان طرف

ضعیف‌تر و مداخله گسترده‌تر قانون در این حوزه تأکید دارند. واکاوی و تحلیل دقیق این موضوع مهم در حقوق ایران، ایجاب می‌نماید تا ضمن بررسی تفصیلی مقررات قانونی مرتبط از جمله مواد ۴۷۷ تا ۴۹۲ قانون مدنی و سایر قوانین حمایتی در حوزه اجاره، رویه قضایی نیز به دقت مورد مطالعه قرار گیرد. همچنین ضروری است ابزارها و نهادهای حقوقی نظیر نظریه‌های تفسیر قراردادهای اجاره، اصول حاکم بر انصاف، حسن نیت و نظم عمومی که در تعیین حدود حاکمیت اراده نقش دارند [Friedman, 1965]، مورد توجه قرار گیرند.

روش تحقیق

در این پژوهش، با رویکرد کیفی و روش تحلیل مضمون، نقش تنظیم‌گری دولت در تعامل میان اصل حاکمیت اراده و نظم عمومی در قراردادهای اجاره مورد واکاوی قرار می‌گیرد. فرضیات اصلی مبتنی بر، ۱- ادعای غلبه نسبی حاکمیت اراده در این قراردادها، با تقييد توسط قواعد آمره و نظم عمومی در موارد تعارض، ۲- وجود ابهام در تفسیر و اولویت نظم عمومی به‌عنوان عامل بی‌انسجامی رویه قضایی و ۳- لزوم تدوین قوانین شفاف و جامع در راستای تأمین ثبات و امنیت حقوقی است. جهت آزمون این فرضیات، کلیه متون و اسناد حقوقی (قوانین و مقررات مربوط به قراردادهای اجاره، آراء قضایی، نظرات حقوقدانان، مقالات و گزارش‌های پژوهشی، اسناد و مدارک مربوط به پرونده‌های حقوقی مرتبط)، نظریات پانل خبرگان (حقوقدانان، قضات، وکلا، اساتید دانشگاه، کارشناسان حقوقی وزارتخانه‌ها و سازمان‌های دولتی مرتبط) و تحلیل محتوای آراء قضایی (نوع قرارداد اجاره، شروط مورد اختلاف، استدلال‌های طرفین دعوا، نظرات کارشناسان، رأی نهایی دادگاه) شناسایی، استخراج، کدگذاری و در چارچوبی نظری طبقه‌بندی شدند. سپس بخش‌های مرتبط کدگذاری گردید و در نهایت پس از تحلیل عمیق، محقق به فهم عمیقی از موضوع دست یافت و نتایج را استنتاج و گزارش نمود.

یافته‌ها

در این پژوهش، به منظور تکمیل و صحت‌سنجی یافته‌های حاصل از تحلیل مضمون، از رویکرد دلفی و نظرخواهی از پانل متخصصان استفاده گردید. ضمن بررسی کلیه منابع فقهی و حقوقی مرتبط، مصادیق تأییدکننده یا نافی فرضیات پژوهش مورد واکاوی دقیق قرار گرفت.

در خصوص فرضیه نخست مبنی بر غلبه نسبی حاکمیت اراده در قراردادهای اجاره با تقييد توسط قواعد آمره و نظم عمومی در موارد تعارض، یافته‌ها حاکی از اجماع فقهای امامیه و صاحب‌نظران حقوقی بر اصالت حاکمیت اراده در این دسته از قراردادهای اجاره است. این امر در آرای وحدت رویه نیز متجلی گردیده است. لیکن در تبیین مصادیق و قلمرو مغایرت با نظم عمومی به‌عنوان عامل تقييد، اختلاف نظر و ابهام وجود دارد. تحلیل یافته‌ها در این خصوص نشان می‌دهد علیرغم وجود اجماع بر اصل حاکمیت اراده در قراردادهای اجاره، فقدان تعریف دقیق و روشن از مفهوم نظم عمومی و عدم تبیین صریح مصادیق آن در این‌گونه قراردادهای اجاره، زمینه‌ساز بروز اختلافات و تفاسیر متعدد گردیده است. این امر مانع از شکل‌گیری رویه واحد قضایی در موارد تعارض میان حاکمیت اراده و نظم عمومی می‌باشد.

فرضیه دوم مبتنی بر ابهام در تفسیر و تعیین اولویت نظم عمومی به‌عنوان عامل بی‌انسجامی رویه قضایی، مورد تأیید قرار گرفت. با وجود تأکید بر نظم عمومی در این حوزه، تفسیر آن، اولویت‌های احتمالی و نحوه تعامل یا تعارض با حاکمیت اراده، محل اختلاف و ابهام در منابع فقهی و حقوقی است. این امر در متون قانونی نیز منعکس گردیده و به عدم انسجام آرا و احکام صادره انجامیده است. در تحلیل این یافته، می‌توان چنین استنباط نمود که عدم وجود ضوابط و معیارهای روشن برای تشخیص و تفسیر نظم عمومی در حوزه قراردادهای اجاره، فقدان تبیین رابطه آن با اصل حاکمیت اراده و نبود اولویت‌بندی

میان این دو مفهوم در مواقع تعارض، موجب گردیده تا رویه قضایی در این زمینه یکپارچه و منسجم نباشد. در نهایت، فرضیه سوم مبنی بر ضرورت تقنین قوانین شفاف و جامع در این حوزه به منظور ایجاد ثبات قضایی و امنیت حقوقی، از سوی صاحب‌نظران و کارشناسان مورد تأیید قرار گرفته است. مجموعه یافته‌ها، بر نیاز به تدوین قواعد قانونی روشن و جامع برای تبیین حدود حاکمیت اراده، مصادیق نظم عمومی و چگونگی تعامل و در صورت تعارض، نحوه حل آن در حوزه قراردادهای اجاره دلالت دارد. نتایج این فرضیه نشان می‌دهد که تصویب و تقنین قوانین صریح و فراگیر در این خصوص می‌تواند کارکردهای چندگانه‌ای را متصور گردد؛ از یک سو به تبیین مفاهیم و رفع ابهامات موجود کمک شایانی خواهد نمود و از سوی دیگر، چارچوب و ضوابطی را برای قضات جهت صدور آرای منسجم و یکپارچه فراهم می‌آورد. این امر در نهایت به استقرار ثبات در رویه قضایی و تأمین امنیت حقوقی اشخاص در حوزه قراردادهای اجاره منجر خواهد گشت.

جدول ۱- نمایه جامع موضوعات، مصادیق، تحلیل و پیشنهادات

موضوعات	مصادیق	تحلیل	پیشنهادات
محدودیت‌های اصل حاکمیت اراده در قراردادهای اجاره	محدودیت‌های مربوط به اجاره بهای ملک، الزامات مربوط به کیفیت و استانداردهای ملک مورد اجاره، ممنوعیت تبعیض در اجاره، محدودیت‌های مربوط به اخراج مستأجر، الزامات مربوط به میزان ودیعه اجاره، محدودیت‌های مربوط به شروط فسخ یا تمدید قرارداد،	از یک سو موجب نقض اصل آزادی، ایجاد موانع در انعقاد قراردادها، محدودیت حقوق مالکیت و مشکلات در اجرا و نظارت می‌شوند، اما از سوی دیگر به حمایت از طرف ضعیف‌تر (مستأجر)، حفظ نظم عمومی و عدالت اجتماعی، تأمین حداقل استانداردهای زندگی، جلوگیری از نقض حقوق بشر، تنظیم‌گری بازار مسکن و حفظ تعادل در روابط قراردادی کمک می‌کنند.	تدوین قانون جامع اجاره با رویکرد تعادل‌بخشی، ایجاد مکانیزم‌های قضایی و شبه‌قضایی کارآمد، تفویض اختیار به مقامات محلی، ایجاد سازوکارهای نظارتی و بازرسی، گنجاندن ضمانت‌اجراهای کارآمد، فرهنگ‌سازی و آموزش عمومی
تلاقی اصل حاکمیت اراده و نظم عمومی	قراردادهای مغایر با اخلاق حسنه و مقررات امری، قراردادهای مغایر با حقوق و آزادی‌های اساسی، قراردادهای متضمن تبعیض ناروا، قراردادهای مغایر با قواعد رقابت و انحصارزدایی، قراردادهای متضمن شرایط اجحاف‌آمیز، قراردادهای متضمن شرایط نامعقول یا	از یک سو می‌توانند موجب نقض اصل آزادی قراردادی، محدودیت حقوق مالکیت و ایجاد موانع در انعقاد قراردادها گردند، اما از سوی دیگر به حفظ نظم عمومی، عدالت اجتماعی، حقوق بشر، رقابت سالم در بازار، جلوگیری از اجحاف و شرایط نامتعارف، حفظ تعادل و توازن در روابط	تدوین قانون جامع تنظیم روابط قراردادی، تأسیس مرجع تخصصی رسیدگی به تعارضات، تدوین رهنمودها و دستورالعمل‌های راهنما، اصلاح و بازنگری در قوانین مرتبط، ارزیابی تجارب سایر کشورها، ایجاد پایگاه‌های اطلاعاتی و بانک آرای قضایی

	قراردادی کمک می‌کنند	غیرمنصفانه	
<p>تأسیس شعب تخصصی در دیوان عالی کشور، انتشار مستمر مجموعه آرای قضایی، تدوین شیوه‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های راهنمای قضایی، برگزاری نشست‌ها و همایش‌های تخصصی، تأسیس پایگاه‌های اطلاعاتی و بانک آرای قضایی، برقراری ارتباط و تعامل با مراجع قانون‌گذار</p>	<p>از یک سو به روشن شدن مفهوم و قلمرو نظم عمومی و ایجاد وحدت رویه در این زمینه کمک می‌کنند و از سوی دیگر باعث انعطاف‌پذیری و کارآمدی بیشتر در اجرای قوانین و مقررات می‌شوند؛ اما از جنبه منفی، ممکن است موجب کاهش ثبات و قطعیت قراردادهای همچنین تفسیرهای گسترده و برداشت‌های مختلف از نظم عمومی می‌گردند</p>	<p>تعیین حدود و ثغور نظم عمومی، تشخیص تعارض قرارداد با نظم عمومی، ارزیابی شرایط ضروری تحقق نظم عمومی، تفسیر و توضیح قوانین و مقررات عمومی، تعدیل آثار قرارداد با توجه به نظم عمومی، ایجاد رویه قضایی مستقر</p>	<p>نقش آراء قضایی در تفسیر و تبیین تعارض</p>
<p>تدوین و تجمیع قوانین و مقررات پراکنده در یک قانون جامع اجاره، ایجاد بانک اطلاعاتی جامع قوانین، آرای قضایی و اسناد مرتبط، تقویت نظام آموزشی و ترویجی در زمینه قوانین اجاره، ایجاد نهادهای حمایتی و مشاوره‌ای برای طرفین قرارداد، استفاده از ظرفیت‌های فناوری اطلاعات و ارتباطات</p>	<p>از یک طرف موجب حمایت از حقوق مستأجران و تأمین مسکن مناسب برای آن‌ها، احترام به حق مالکیت و اصل آزادی، وضوح قواعد حاکم و انطباق با تحولات بازار مسکن کمک می‌کنند؛ از طرف دیگر، موجب درگیری‌ها و تعارضات بین منافع مستأجران و موجران، محدودیت آزادی مالکان در تصرف اموال خود، ابهام و پیچیدگی در قوانین و عدم ثبات و قطعیت مقررات می‌گردند</p>	<p>تعادل بین حمایت از مستأجران و تشویق سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، رعایت حق مالکیت و آزادی قراردادی، شفافیت و وضوح قوانین و مقررات، انعطاف‌پذیری و تطبیق با شرایط متغیر بازار</p>	<p>چالش‌های مربوط به تنظیم‌گری دولت در قراردادهای اجاره</p>
		<p>وجود تعارض میان اصل حاکمیت اراده و مفهوم نظم عمومی، ابهام در تعریف، حدود و مصادیق</p>	<p>نتیجه‌گیری</p>

		نظم عمومی، تفاسیر متفاوت و گاه متناقض از مفهوم نظم عمومی در فقه و رویه قضایی کشور، عدم وجود رویه قضایی واحد ناشی از ابهام در تفسیر نظم عمومی و نحوه تعامل آن با اصل حاکمیت اراده	
--	--	---	--

بحث و نتیجه‌گیری

نتایج این تحقیق بر آن دلالت دارد که در عرصه قراردادهای اجاره، تعارضی آشکار میان اصل حاکمیت اراده به‌عنوان یکی از مبانی بنیادین حقوق قراردادهای (Treitel, 2011) و مفهوم نظم عمومی که مستلزم مداخله و تنظیم‌گری دولت است (شوشتری و حبیب‌ا. (۱۳۹۹))، وجود دارد. این تعارض ریشه در ابهام موجود در تعریف، حدود و مصادیق نظم عمومی در حوزه قراردادهای اجاره دارد. عدم تعریف قانونی دقیق از این مفهوم (Gordley & Von Mehren, 2006)، منجر به تفاسیر متفاوت و گاه متناقض در فقه و رویه قضایی کشور گردیده است (محقق داماد، ۱۳۹۵؛ احمدی و افتتاحی، ۱۳۹۸).

این ابهام در تفسیر نظم عمومی و نحوه تعامل و در صورت تعارض، حل آن با اصل حاکمیت اراده، مانع از شکل‌گیری رویه قضایی واحد در این حوزه شده است. چنانچه محاکم در تفسیر نظم عمومی و اولویت‌بندی آن نسبت به حاکمیت اراده به اجتهادات متفاوتی روی آورند، این امر به صدور آرای ناهمگون و متعارض منجر خواهد شد (Collins, 2003). در این راستا، یافته‌های این پژوهش بر لزوم تصویب قواعد قانونی شفاف و جامع برای تبیین حدود اصل حاکمیت اراده، تعریف دقیق نظم عمومی و مصادیق آن در قراردادهای اجاره و تدوین ضوابطی در خصوص چگونگی تعامل و حل تعارض میان این دو در این‌گونه قراردادهای تأکید می‌نماید. وجود چنین قواعد روشنی از یک سو موجب رفع ابهامات فعلی خواهد گردید (Beatson & Friedmann, 1995) و از سوی دیگر، زمینه را برای استقرار رویه قضایی واحد و امنیت حقوقی در حوزه قراردادهای اجاره فراهم می‌آورد.

در نتیجه، می‌توان چنین استدلال نمود که تصویب قواعد قانونی شفاف و جامع برای تبیین حدود اصل حاکمیت اراده، تعریف دقیق نظم عمومی و مصادیق آن در قراردادهای اجاره و تدوین ضوابطی در خصوص چگونگی تعامل و حل تعارض میان این دو در این‌گونه قراردادهای، از یک سو موجب رفع ابهامات فعلی خواهد گردید و از سوی دیگر، زمینه را برای استقرار رویه قضایی واحد و امنیت حقوقی در این عرصه فراهم می‌آورد.

فهرست منابع

۱. احمدی، حبیب طالب و افتتاحی، محدثه (۱۳۹۸). "مطالعات تطبیقی در حقوق: دوره ۱، شماره ۲، صفحه ۵۷۴". مطالعه تطبیقی قراردادهای جانبی در حقوق انگلیس و ایران. استادیار گروه حقوق اسلامی و خصوصی، دانشکده حقوق دانشگاه شیراز.
۲. شهیدی، سید مهدی. (۱۳۸۴). حقوق مدنی ۳: تعهدات. تهران: مجد.
۳. شوشتری، زهرا، حبیب، سعید. (۱۳۹۹). نظم عمومی و داوری پذیری دعوی مالکیت فکری. حقوقی دادگستری، ۸۴(۱۱۰)، ۱۴۷-۱۶۵.
۴. صفایی، حسین. (۱۴۰۲). دوره مقدماتی حقوق مدنی: جلد دوم (قواعد عمومی قراردادها). انتشارات میزان.
۵. صفایی، سید حسین. (۱۴۰۲). مسئولیت مدنی (الزامات خارج از قرارداد): با تجدید نظر و اضافات. تهران: سمت.
۶. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۸). قواعد عمومی قراردادها: جلد اول، مفهوم، انعقاد و اعتبار قرارداد. تهران: گنج دانش.
۷. محقق داماد، سید مصطفی. (۱۴۰۱). نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامی (جلد اول). ناشر: مرکز نشر علوم اسلامی.
۸. موناگان، کریس و موناگان، نیکلا. (۱۳۹۶). درآمدی بر حقوق قراردادها. (مترجمان: سعادت مصطفوی، سیدمصطفی و خراطها، محمدطه). تهران: دانشگاه امام صادق (ع).
9. Atiyah, P. S. (1995). *An Introduction to the Law of Contract*. Oxford: Clarendon Press, pp. 6-11.[
10. Beatson, J. & Friedmann, D. (Eds.). (1995). *Good faith and fault in contract law*. Oxford University Press.
11. Chen-Wishart, M. (2015). *Contract Law*. Oxford: Oxford University Press, pp. 18-21.[
12. Collins, H. (2003). *The law of contract*. Cambridge University Press.
13. Collins, H. (2003). *The Law of Contract*. Cambridge: Cambridge University Press, pp. 261-265.
14. Garner, S., & Frith, A. (2021). *A Practical Approach to Landlord and Tenant*. Oxford: Oxford University Press, pp. 77-82.
15. Gordley, J. & Von Mehren, A. T. (2006). *An introduction to the comparative study of private law: Readings, cases, materials*. Cambridge University Press.
16. Loveland, I. (2017). *Housing Landlord and Tenant Law*. Oxford: Oxford University Press, pp. 23-29.[
17. McKendrick, E. (2015). *Contract Law: Text, Cases, and Materials*. Oxford: Oxford University Press, pp. 451-456.
18. Sefton-Green, R. (2005). *Mistake, Fraud and Duties to Inform*. Cambridge: Cambridge University Press, pp. 95-105.
19. Treitel, G. H. (2011). *The law of contract*. Sweet & Maxwell

The regulatory role of the government in rental contracts (confluence of the principle of sovereignty of will and public order)

Behrooz Saidi

Master's degree, public law, Islamic Azad University, Saqqez branch

Abstract

With a qualitative approach and the method of content analysis, this research examines the regulatory role of the government in the interaction between the principle of the rule of will and public order in rental contracts. The purpose of the research is to analyze the extent and manner of intervention of the legislator in such contracts in order to maintain public order by observing the principle of the sovereignty of the will. The main assumptions include the relative predominance of the rule of will with restriction by public order in cases of conflict, ambiguity in the interpretation of public order as a factor in the incoherence of judicial procedure, and the need to formulate clear and comprehensive laws. By analyzing the content of legal texts and documents, the opinions of the expert panel and the content of judicial opinions, the findings show the existence of ambiguity in the definition and interpretation of public order and how it interacts with the rule of will, which has led to the incoherence of judicial procedure. As a result, it is suggested to formulate explicit and comprehensive laws to explain the limits of the sovereignty of will, public order and mutual relations between them in this field.

Keywords: sovereignty of will, public order, rental contracts.
