

الزامات فقهی و حقوقی در قرارداد اجاره به شرط تملیک

سحر داوری فرد، کارشناس امور قراردادها

۱ - مقدمه:

بالا بودن بهای خرید برخی کالاها و خدمات از یک طرف و پایین بودن قدرت خرید از طرف دیگر، اقشار مختلف جامعه را نیازمند آن دسته از ابزارهای حقوقی ساخته که به وسیله آن بتوانند قبل از پرداخت کامل پول، حق تصرف و استفاده از کالا را به دست آورند. یکی از ابزارهای حقوقی رایج برای این منظور، قرارداد اجاره به شرط تملیک است. اجاره به شرط تملیک عنوان جدیدی است که در سال های اخیر به لحاظ نیازمندی روز جامعه، در عرصه حقوقی کشور وارد شده که در آن طرفین قرارداد با قصد این که عین مال تا پایان مدت قرارداد در اجاره مستأجر باشد و پس از پرداخت آخرین قسط، به ملکیت مستأجر درآید، به تشکیل عقد مبادرت می ورزند. پیشرفت جامعه بشری و نیازهای اقتصادی نوین، سبب شد فقها و حقوق دانان عقود غیر معینی را که مخالف قانون، نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشد را بپذیرند. ماده ۱۰ قانون مدنی بستر لازم برای پذیرش چنین قراردادهایی را میسر ساخته است. به دلیل استفاده فراوان از این قرارداد در سال های اخیر، لزوم شناسایی ماهیت و احکام آن ضروری شده است. در این نوشتار سعی بر آن است که با توجه به مفهوم جدید این قرارداد و عدم پیش بینی آن در منابع فقهی-حقوقی و همینطور قانون مدنی، با تحلیل ماهیت قرارداد مذکور، احکام و مقررات حاکم بر آن را بر اساس شرح لمعه شهید ثانی تبیین و مشخص نماییم.

۲ - تعریف قرارداد اجاره به شرط تملیک:

براساس ماده ۵۷ آئین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا، اجاره به شرط تملیک عقد اجاره ای است که در آن شرط شده مستأجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستأجره را مالک گردد. در قرارداد اجاره به شرط تملیک از خصوصیات دو عقد بیع و اجاره استفاده می گردد، به صورتی که برای مدتی منافع و پس از آن عین، به مستأجر تملیک می گردد. موجر می داند پس از انقضای مدت و انجام شرایط توسط مستأجر، دیگر مالکیتی نسبت به عین مستأجره ندارد. بر اساس این تعریف، طرفین این قرارداد می توانند هر یک از اشخاص حقیقی و حقوقی یا خصوصی و عمومی باشند. اما این قرارداد بیش تر میان بانک ها و شرکتهای لیزینگ و اشخاص خصوصی منعقد می شود تا از این راه تضمین کافی بر رعایت مصلحت حقوق ارائه کننده تسهیلات اخذ گردد و تخلف مستأجر نیز از شرایط قرارداد توجیه کننده عدم انتقال مال، به وی باشد. مهمترین و پرکاربردترین قرارداد شرکتهای لیزینگ، در دو شکل قابل تحقق می باشد:

(۱) قرارداد اجاره ای منعقد می گردد و در آن شرط می شود که در پایان مدت اجاره، در صورتی که مستأجر طالب مالکیت عین مستأجره باشد، عین را به ملکیت خود درآورد. موجر هنگام انعقاد اجاره، ایجاب خود را نسبت به انتقال عین اعلام می کند. در صورت رضایت مستأجر پس از پرداخت کلیه اجور، عین مستأجره با اعلام قبول یک طرفه ی مستأجر به ملکیت او در خواهد آمد و مال الاجاره پرداخت شده به عنوان ثمن معامله تلقی می شود. در این حالت انتقال قطعی عین، تنها منوط به اعلام قبولی مستأجر بوده و نیازی به تراضی مجدد طرفین نیست. (شرط نتیجه)

(۲) عقد اجاره ای با این شرط بسته می شود که با پایان اجاره و پرداخت آخرین قسط، مستأجر مالک عین مستأجره گردد. طرفین هنگام انعقاد قرارداد، اراده خویش را بر انتقال ملکیت عین پس از پرداخت آخرین قسط اجاره بها اعلام می کنند و چون با تحقق اجاره به نتایج عقد ملتزم هستند، لذا در صورت حصول شرایط، ملکیت مستأجر بر عین قطعی است و نیاز به موافقت دیگری نیست. مال الاجاره نیز در نهایت به عنوان ثمن در مقابل عین قرار خواهد گرفت. (شرط فعل)

از دو شکل مذکور، شکل دوم بیشتر مورد استفاده در مباحث حقوقی و مقصود این نوشتار از اصطلاح اجاره به شرط تملیک می باشد.

۳ - تاریخچه عقد اجاره به شرط تملیک:

در کشور ما اصطلاح اجاره به شرط تملیک در متون قانونی پیش از انقلاب اسلامی دیده نمی شود. در حقوق اروپایی قراردادی با عنوان "اجاره فروش" وجود دارد و آن عقدی است که صاحب مال غیرمنقول به متعامل، که به ظاهر مستأجر است، شرط می کند که پس از دادن چند قسط، مالک عین مستأجره شود. این عقد بیع و آثار بیع بر آن بار می گردد. در حقوق ایران ابتدا در آیین نامه اجرایی اجاره به شرط تملیک (مصوب ۱۳۶۱) شورای پول و اعتبار و سپس در قانون عملیات بانکی بدون ربا (مصوب ۱۳۶۲) به کار گرفته شد و در ماده ۵۷ آیین نامه تسهیلات اعطایی بانکی و همینطور آیین نامه فصل سوم عملیات بانکی بدون ربا (مصوب ۱۳۶۲) هیأت وزیران تعریف و تصویب شد و چگونگی و شرایط تنظیم قرارداد مذکور در ماده ۵۸ تا ۶۵ آیین نامه یاد شده بیان گردید. در ماده ۵۷ این آیین نامه چنین آمده است: «اجاره به شرط تملیک، عقد اجاره ای است که در آن شرط شود مستأجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستأجره را مالک گردد.» **ارایه تعریف فوق در ماده ۵۷ آئین نامه مذکور، میتواند ضابطه قانونی حاکم بر این نوع قرارداد باشد.**

۴ - ماهیت حقوقی قرارداد اجاره به شرط تملیک:

آنچه که مسلم است قرارداد اجاره به شرط تملیک تا قبل از انقضای مدت قرارداد به صورت اجاره و پس از آن به صورت بیع نمود می نماید. اما ماهیت چنین قراردادی بیع است یا اجاره؟ نظریات مختلفی به شرح ذیل ابراز شده:

+ برخی معتقدند آنچه که واقع شده اجاره است؛ چرا که دو طرف خواسته اند متصرف مال (مستأجر)، تنها از منافع آن استفاده نماید.

+ در مقابل، عده ای بیان داشتند عقد تابع قصد واقعی طرفین است و هدف اصلی، فروش کالا و خدمات است که اجاره مقدمه آن به شمار می رود، پس آنچه که واقع شده بیع است و اجاره سرپوشی برای تقسیط ثمن و تحقق بیع است. این نوع قرارداد در برابر اشخاص ثالث بیع تلقی گردیده و در صورت ورشکستگی، طلبکاران می توانند مورد اجاره را در زمره اموال بدهکار بشمارند. اما لفظ بیع مستتر در قرارداد سبب میشود موجد نسبت به سایر طلبکاران اولویت در توقیف مورد اجاره را داشته باشد.

نظر برگزیده: با عنایت به مواد ۵۷ و ۶۴ آیین نامه تسهیلات اعطایی بانکی (مصوب ۱۳۶۲) و رویه قضایی کنونی، تردیدی نیست که قرارداد اجاره به شرط تملیک از ماهیت اجاره بیرون نیست و تملیک در قصد انشای طرفین قرارداد، حالت فرعی پیدا کرده است؛ بنابراین تملیک، شرط ضمن عقد تلقی می گردد.

۵ - ماهیت فقهی قرارداد اجاره به شرط تملیک:

عقد اجاره به شرط تملیک، به جهت نوظهور بودن آن جایگاهی در فقه اسلامی ندارد، لیکن از آنجا که عقود مختلط و مشروط در فقه اسلامی مورد بررسی قرار گرفته و در برخی متون فقهی احکام راجع به آن نیز عنوان گردیده، می توان با امعان نظر به این احکام، مشروعیت و صحت آن را در اجاره به شرط تملیک نیز تسری داد. از دیدگاه فقها اجاره به شرط تملیک عقدی است مختلط از بیع و اجاره، بدین نحو که اراده ظاهری متعاقدين حکایت از انعقاد عقد اجاره دارد، لیکن ضمن آن، شرطی رواج یافته که براساس آن مستأجر در صورت انجام تعهدات خویش حق تملک عین مستأجره را نیز خواهد داشت و اجرای این حق تملک در حقیقت اعلام قبولی است که با ایجاب بیع همراه شده و پس از اتمام اقساط مال الاجاره و انشای اراده مستأجر عقد بیع منعقد و مالکیت عین مستأجره به مستأجر انتقال می یابد. همینطور مرکز تحقیقات فقهی قوه قضائیه پرسشی با عنوان عقد اجاره به شرط تملیک از مراجع تقلید استفتا نموده، با این شرح که: ملکی به صورت مشارکت خریده می شود و سپس یکی از شرکاء سهم خود را به شریک دیگر از طریق عقد اجاره به شرط تملیک واگذار می نماید، به طوری که بعد از پرداخت تمامی اقساط ملکیت به وی منتقل گردد. آیا می توان این عمل را که توسط بانک ها و برخی اشخاص حقوقی صورت می گیرد راهی شرعی برای تخلص از ربای قرضی دانست؟ در پاسخ: اگر مقصود آن است که تملیک به نحو شرط نتیجه باشد به این معنا که بعد پایان یافتن مدت اجاره خود به خود به ملکیت مشتری و مستأجر درآید، صحت آن مشکل لکن اگر مقصود این باشد که ملک را اجاره دهد مشروط بر اینکه در پایان

مدت اجاره هبه یا صلح کند یا به مبلغ ناچیز به تملک مستأجر بدهد صحیح می باشد و فرقی بین اشخاص حقیقی و حقوقی نیست.

آیت الله سیستانی نیز این قرارداد را در قالب اجاره صحیح می داند که در ضمن آن شرط می گردد هر زمان اجاره ی پرداخت شده به اندازه قیمت عین مستأجره برسد، موجر می تواند عین مستأجره را به مستأجر تملیک نماید.

۶ - حقوق و تکالیف طرفین در قرارداد اجاره به شرط تملیک:

چنانچه ماهیت حقوقی قرارداد اجاره به شرط تملیک را اجاره بدانیم، طبیعی است که حقوق و تکالیف دو طرف همان حقوق و تکالیف دو طرف در عقد اجاره باشد. با این حال از آن نظر که شرط تملیک مال در ضمن قرارداد یاد شده مد نظر قرار گرفته، حقوق و تکالیفی را از عقود تملیکی (بیع) نیز وام می گیرد.

+ حقوق و تکالیف موجر طبق نظر فقها:

- (۱) موجر حق مطالبه اقساط را در سررسید تعیین شده دارد.
- (۲) چنانچه مستأجر به شروط توافق شده عمل نکند، به عنوان مثال اقساط را در موعد مقرر نپردازد، موجر حق دارد عقد را فسخ و از جریان شرط تملیک نیز جلوگیری نماید. نتیجه این اقدام آن است که موجر در برخی فروض، می تواند تخلیه یا تحویل عین مستأجره را درخواست نماید.
- (۳) چنانچه مستأجر ورشکست شود، مالک حق دارد عین مال خویش را از اموال او بردارد، بدون آن که لازم باشد در زمره سایر طلبکاران وارد شود. به نظر می رسد ماده ۵۲۹ ق.ت که اموال امانت در دست تاجر را قابل استرداد می داند، نیز از همین نظر فقهی برداشت شده. (ماده ۵۲۹ - مال التجاره هایی که در نزد تاجر ورشکسته امانت بوده یا به مشارالیه داده شده است که به حساب صاحب مال التجاره به فروش برساند مادام که عین آنها کلاً یا جزئاً نزد تاجر ورشکسته موجود یا نزد شخص دیگری از طرف تاجر مزبور به امانت یا برای فروش گذارده شده و موجود باشد قابل استرداد است.)
- (۴) طبق نظر شهید اول و مشهور فقها هزینه نگهداری مورد اجاره بر عهده موجر و پرداخت کلیه هزینه های مصرفی و هرگونه هزینه ای که برای امکان انتفاع از مورد اجاره ضرورت یابد بر عهده مستأجر می باشد. از آنجا که در عقد اجاره به شرط تملیک، اجاره پیش زمینه تملیک و مورد اجاره نیز از جمله وثائق دریافتی جهت تضمین مطالبات موجر، کلیه هزینه های نگهداری و مصرفی بر عهده مستأجر می باشد.

موجر مکلف است:

- (۱) عین مستأجره را در حالی که خالی از عیب و نقص باشد تسلیم مستأجر نماید. به علاوه عین مستأجره باید به گونه ای تحویل شود که حق شخص ثالث به آن تعلق نگرفته باشد و تا آخر مدت اجاره نیز تعلق نگیرد. به بیان دیگر عین مستأجره باید ملک طلق موجر بوده و تا آخر مدت قرارداد اجاره نیز چنین بماند.
- (۲) اطلاعات لازم برای انتفاع از عین مستأجره را در اختیار مستأجر قرار دهد.
- (۳) پس از قیام مستأجر به شروط و تعهدات مندرج در قرارداد، ملکیت مورد اجاره را به وی منتقل نماید.

+ حقوق و تکالیف مستأجر طبق نظر فقها

- (۱) مستأجر براساس قرارداد اجاره حق دارد عین مستأجره را طبق اوصاف بیان شده تحویل گرفته و از منافع آن در مدت اجاره بهره برداری نماید.
- (۲) مستأجر می تواند مال را در مدتی که تحت تصرف دارد به منظور تعمیر در اختیار شخص ثالث قرار دهد. و در مواردی که مورد اجاره نیازمند تعمیرات اساسی باشد، اذن موجر الزامی بوده و در صورت ورود هرگونه آسیب به مورد اجاره، مستأجر ضامن است. (استناد به ماده ۴۸۵ ق.م.)
- (۳) از آن جا که قرارداد مورد بحث، متضمن شرط تملیک است، مستأجر حق دارد پس از عمل به تعهدات و شروط مندرج در قرارداد، تملیک مورد اجاره را از موجر درخواست نماید.

مستأجر موظف است:

- (۱) اقساط مال الاجاره را در موعد مقرر بپردازد و به شروط قرارداد عمل نماید.
- (۲) از آنجاکه عین مستأجره در دست وی امانت بوده در نگهداری آن جانب تعدی و تفریط را رعایت نماید، در غیر اینصورت ضامن آن خواهد بود. (ماده ۴۹۰ ق.م.)
- (۳) از عین مستأجره در همان موردی که ضمن عقد مشخص شده استفاده نماید. و تخلف از این امر هرچند منع وی امکان پذیر نباشد، موجب حق فسخ برای موجر خواهد بود. (ماده ۴۹۲ ق.م.)
- (۴) جهت تعمیرات اساسی مورد اجاره، اذن مالک را داشته باشد، چنانچه مستأجر در پرداخت مخارج تعمیرات سهل انگاری نموده و در نتیجه سهل انگاری خسارتی به مورد اجاره وارد آید، مستأجر به علت تفریط ضامن قیمت آن خواهد بود. طبق نظر شهید ثانی، برای تشخیص اینکه موارد فوق بر عهده موجر است یا مستأجر، باید به عرف رجوع کرد، اگر عرف به چیزی حکم نکند یا اینکه حکم عرف مختلف باشد در این صورت موارد مورد بحث به عهده مستأجر می باشد.

۷ - الزامات فقهی و قانونی در قرارداد اجاره به شرط تملیک:

مختصری از ضوابط فقهی که بر رعایت آن در قراردادهای اجاره به شرط تأکید داریم:

- (۱) شرط ضمان مستأجر: چنانچه در قرارداد اجاره به شرط تملیک شرط به ضمان مستأجر شود حتی بدون افراط و تفریط، احتیاط واجب آن است که طرفین به شرط مزبور عمل نمایند.
- (۲) امانی بودن ید مستأجر: در طول مدت قرارداد، مورد اجاره در ید مستأجر امانت بوده و تنها پس از انقضای مدت اجاره و عمل به تعهدات مندرج در قرارداد توسط مستأجر، ملکیت به او منتقل خواهد شد.
- (۳) ادامه قرارداد در صورت فوت یا حجر مستأجر: رأی فقهی آیت اله سیستانی در صورت فوت مستأجر قبل از اتمام مدت قرارداد، بر عدم ابطال قرارداد می باشد لکن اگر شرط، مباشرت مستأجر باشد، موجر حق فسخ خواهد داشت. همین حکم در مورد حجر نیز صادق می باشد.
- (۴) پرداخت مبلغ دیرکرد در صورت تأخیر در پرداخت مال الاجاره: مستأجر ملزم است هریک از اقساط مال الاجاره را در سررسید معین پرداخت نماید. در صورت تأخیر در پرداخت و یا عدم پرداخت هریک از اقساط، موجر مخیر است بین فسخ عقد و یا دریافت ارش. چنانچه مبلغ دیرکرد ضمن قرارداد شرط شده باشد (شرط ضمن العقد) دریافت آن به لحاظ فقهی بلا اشکال است.
- (۵) خیارات: اگر این عقد را بیع بدانیم، خیار مجلس و خیار تأخیر در تحویل بر آن بار می گردد ولی چون آن را اجاره دانستیم این خیارات در قرارداد اجاره به شرط تملیک موجود نخواهد بود؛ سایر خیارات قانونی، که در تمامی عقود لازم موجودند، در این عقد نیز وجود دارند. به عنوان نمونه اگر عین مستأجره با اوصاف بیان شده در عقد تطابق نداشته باشد، مستأجر خیار فسخ خواهد داشت. منشأ این خیار، تعهد ضمنی موجر به تطابق مورد معامله با اوصاف یاد شده است.
- (۶) عذر مستأجر در استفاده از مورد اجاره: عذر مستأجر در استفاده از عین، اجاره را باطل نمیکند، اگر عین مستأجره سالم و قابل انتفاع باشد، بر این اساس لزوم ادامه عقد اجاره استصحاب می گردد. اما چنانچه عذر عمومی حادث شود طبق نظر شهید ثانی هریک از متعاقدين می توانند عقد اجاره را به دلیل نبود منفعت عقلائی فسخ نمایند. البته به استناد ماده ۱۰ قانون مدنی، حق فسخ در این نوع قرارداد را میتوان به موجر اختصاص داد.
- (۷) قصد مشترک طرفین با ماهیت ابرازی: قصد طرفین قرارداد از ابتدای امر بر پایه موضوعی مشترک بنا شده باشد. هر دو اجاره را به شرط بیع قصد نمایند.

۸ - انقضای قرارداد اجاره به شرط تملیک:

خاتمه یافتن قرارداد اجاره به شرط تملیک، به صور گوناگون متصور است:

- (۱) در صورتی که مدت اجاره تمام شده و مستأجر به شروط و تعهدات مندرج در قرارداد عمل کرده و اقساط را به موقع پرداخته باشد، عین مستأجره به ملکیت مستأجر درآمده و عقد خاتمه می یابد.

۲) در صورتی که مدت اجاره سپری شود؛ ولی مستأجر به تعهدات خویش ناشی از شروط مندرج در قرارداد عمل نکرده باشد، موجر حق دارد تحویل عین مستأجره را از مستأجر درخواست نماید.

۳) انقضای قرارداد ممکن است بر اثر فسخ موجر در ضمن مدت اجاره صورت پذیرد. با تأکید بر این مطلب که عقد اجاره به شرط تملیک چه بیع باشد چه یک عقد بی نام یا اجاره، برای دو طرف الزام آور بوده و جز در موارد پیش بینی شده در قرارداد یا به دلایل قانونی، هیچ یک از طرفین نمی توانند آن را بر هم زنند، از این رو موارد فسخ آن محدودیت های قانونی و قراردادی پیدا خواهد کرد.

۹ - ابهامات فقهی قرارداد اجاره به شرط تملیک:

علی رغم اینکه عقد اجاره به شرط تملیک را به عقد اجاره نزدیک دانستیم و قواعد مربوطه را تعمیم دادیم، اما همچنان ابهاماتی به شرح ذیل مشاهده میگردد:

۱) ابهام در تعیین فعل شرط یا نتیجه بودن اجاره به شرط تملیک

۲) اگر مستأجر بنا به دلایلی نتواند چندین قسط از اقساط مال الاجاره را پرداخت نماید، وضعیت مالکیت عین مستأجره چه خواهد شد.

۳) نمائاتی که پس از پایان اقساط تا زمان انتقال مالکیت به وجود می آید متعلق به کدام یک از طرفین قرارداد می باشد؟

۱۰ - نتیجه گیری و پیشنهاد:

از آن چه گفته شد به نظر می رسد که قرارداد اجاره به شرط تملیک هرچند در نظام غربی تولد یافته و رشد کرده؛ ولی با توجه به مزایای آن نسبت به نهادهای حقوقی مشابه، چون فروش اقساطی، بیع معلق و بیع خیار می تواند در نظام حقوقی کشور ما نیز جانشین مناسبی برای نهادهای حقوقی یاد شده باشد. در باب ماهیت این نهاد حقوقی، نظرات گوناگون ارایه شده که به نظر می رسد مقبول ترین آن ها "اجاره شروط" است. ماهیت قرارداد مزبور از دو جزء -عقد اجاره و شرط ضمن آن (بیع)- ترکیب شده است که با تحلیل به عمل آمده، هیچ یک از دو جزء مذکور در شکل ترکیبی جدید دارای اشکال نمی باشد. بنابراین هرچند قراردادی تحت عنوان "اجاره به شرط تملیک" و به شکل عقدی معین توسط قانونگذار قانون مدنی مورد شناسایی قرار نگرفته؛ اما با توجه به عدم مغایرت آن با الزامات قانونی و خصوصاً ملاحظه ماده ۱۰ قانون مدنی، که تراضی را تا زمانی که با قانون مخالفت صریح نداشته باشد نافذ و معتبر شناخته، نباید نسبت به درستی اجاره به شرط تملیک تردید کرد. از عوامل موثر در توسعه فعالیت شرکتهای لیزینگ در استفاده از قراردادها و راهکارهایی است که از یک طرف با احکام اسلام و باورهای دینی جامعه تطابق داشته و از طرف دیگر با نیاز مشتریان و اوضاع اقتصادی آنها نیز متناسب باشد. حقوق و تکالیف طرفین قرارداد با توجه به آنچه که بیان شد، اصولاً تابع احکام اجاره بوده و احکامی را نیز براساس شرط تملیک موجر، از عقود تملیکی وام می گیرد. در پایان با توجه به بررسی های بعمل آمده و نتایج حاصل و به منظور بارور کردن متون حقوقی، پیشنهاد می گردد وضعیت قرارداد اجاره به شرط تملیک و احکام آن در بخشی از مواد قانونی مربوط به عقد اجاره قانون مدنی تدوین گردد.

تعاریف:

شرط فعل: شرط فعل آن است که اقدام یا عدم اقدام به فعلی بر یکی از متعاملین یا شخص خارجی شرط شود. (ماده ۲۳۴ ق.م). شرط نتیجه: شرط نتیجه در صورتی که حصول نتیجه مزبور، موقوف به سبب خاصی نباشد آن نتیجه به نفس اشتراط حاصل می شود. (ماده ۲۳۶ ق.م)

ماده ۱۰ قانون مدنی: قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشند نافذ است.

ماده ۴۹۰ ق.م: مستأجر باید :

اولاً: در استعمال عین مستأجره به نحو متعارف رفتار کرده و تعدی یا تفریط نکند.

ثانیاً: عین مستأجره برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط می شود استعمال نماید.

ثالثاً: مال الاجاره را در مواعیدی که بین طرفین مقرر است تأدیه کند و در صورت عدم تعیین موعد نقداً باید بپردازد.

ماده ۴۹۵ ق.م: اگر برای تأدیه مال الاجاره ضامنی داده شده باشد، ضامن مسئول اجرت المثل مذکور در ماده فوق نخواهد بود.