

قانون اجاره به شرط تملیک کشور ترکیه

مترجم: سلیمان فدوی^۱

قانون لیزینگ (اجاره به شرط تملیک)

به شماره ۳۲۲۶ مصوب ۱۰ ژوئن ۱۹۸۵ مندرج در روزنامه رسمی شماره ۱۸۷۹۵ مورخه

۲۸ ژوئن ۱۹۸۵

۱- قانون لیزینگ مالی

۱- ۱- شرایط (مقررات) عمومی

هدف:

ماده ۱- هدف از وضع این قانون، تنظیم و ساماندهی به وضعیت لیزینگ است.

قلمرو:

ماده ۲- این مقررات، دربرگیرنده قراردادهای لیزینگ و حقوق و وظایف طرفین

قراردادهای مذکور می‌باشد.

۱. عضو هیأت علمی دانشکده حقوق و وکیل پایه یک دادگستری.

تعاریف:

ماده ۳ - به منظور نیل به اهداف این قانون:

قرارداد: عبارت است از قرارداد لیزینگ

اجاره دهنده (موجر): یک شرکت مجاز اجاره دهنده می‌باشد.

اجاره گیرنده (مستأجر): طرف قبول قرارداد اجاره کالا می‌باشد.

کالا: کالای موضوع قرارداد لیزینگ می‌باشد.

بدل اجاره (مال الاجاره): مبلغ مالی قرارداد اجاره است.

قرارداد

ماده ۴ - به موجب قرارداد لیزینگ، کالایی که توسط مستأجر تعیین یا درخواست

می‌شود، به وسیله موجر از شخص ثالث خریداری یا به هر نحو قانونی به وسیله موجر

تحصیل خواهد شد. این قرارداد با توجه به برگشت کامل سود (برای یک دوره غیرقابل

تمدید) به مستأجر در قبال پرداخت مال الاجاره، حق تصرف کالا را اعطا می‌کند.

موضوع قرارداد

ماده ۵ - موضوع قرارداد ممکن است اموال منقول یا غیرمنقول باشد. حقوق ناشی از

فکر و حقوق صنعتی (نظیر ثبت اختراعات و علائم تجاری) نمی‌تواند موضوع قرارداد

لیزینگ باشد.

بدل اجاره (مال الاجاره)

ماده ۶ - مال الاجاره قابل پرداخت و همچنین جدول پرداخت، به وسیله طرفین قرارداد

تعیین خواهد شد. مال الاجاره ممکن است ثابت یا متغیر باشد. مال الاجاره ممکن است به

لیره ترکیه یا هر ارز خارجی که توسط بانک مرکزی مورد خرید و فروش قرار می‌گیرد، معین

شود. در مورد قراردادهایی که در خارج از ترکیه منعقد شده باشد، مال الاجاره سالیانه

نمی‌تواند مبلغی کمتر از ۲۵ هزار دلار (آمریکا) یا معادل آن به لیره ترکیه باشد. سازمان

بازرسی و نظام بانکی مجاز است مبلغ یاد شده را از سطح اصلی کاهش یا افزایش دهد.

دوره غیرقابل برگشت قرارداد

ماده ۷ - حداقل مدت قرارداد ۴ سال می‌باشد (در این مدت قرارداد قابل الغا نمی‌باشد). در هر یک از حالات قرارداد لیزینگ، کاهش مدت دوره مذکور، به موجب نظامنامه سازمان بازرسی و نظام بانکی تعیین خواهد شد.

شکل و نحوه تأیید قرارداد

ماده ۸ - ترتیب تنظیم قرارداد لیزینگ از طریق سردفتران اسناد رسمی صورت می‌گیرد. در خصوص قراردادهای لیزینگ مربوط به اموال منقول، سردفتران محل اقامت مستأجر مبادرت به تسجیل موضوع در دفتر مخصوص خواهند نمود. در مورد قراردادهای لیزینگ مربوط به اموال غیرمنقول، مراتب در صفحه توضیحات سند مالکیت ملک قید خواهد شد و هرگاه قرارداد لیزینگ در ارتباط با کشتی‌ها باشد، مراتب در سند مالکیت کشتی تسجیل می‌گردد. بعد از شرح مراتب و تسجیل به شرح فوق، ادعای اجاره توسط شخص ثالث در مال موضوع قرارداد لیزینگ، نسبت به حقی که برای موجر به وجود آمده، در قبال وی فاقد اثر خواهد بود.

شرکت خارجی اجاره دهنده‌ای که محل اقامتش در خارج از کشور بوده و فاقد شعبه‌ای در ترکیه است، ترتیب انعقاد قرارداد لیزینگ آنها به وسیله دایره نظام بانکی و سازمان بازرسی تسجیل خواهد شد.

خرید کالای موضوع لیزینگ

ماده ۹ - مالکیت کالاهای موضوع لیزینگ، برای شرکت موجر باقی خواهد ماند. معذالک طرفین ممکن است در متن قرارداد موافقت نمایند که مستأجر حق اعمال شرط خرید مال را در پایان مدت قرارداد داشته باشد.

وضعیت حقوقی موجر

ماده ۱۰ - تأسیس شرکت‌های اجاره دهنده فقط به صورت شرکت سهامی امکان‌پذیر می‌باشد. تأسیس و افتتاح شعبات داخلی شرکت‌های (ترکیه‌ای) لیزینگ و شعب شرکت‌های

خارجی (در ترکیه) با رعایت مقررات تصویبی سازمان بازرسی و نظام بانکی میسور خواهد بود. مقررات قانون شماره ۶۲۲۴ در خصوص تضمین سرمایه‌گذاری خارجی تماماً به قوت و اعتبار خود باقی است.

شرکت‌های اجاره‌دهنده داخلی و شعبات شرکت‌های اجاره‌دهنده خارجی (در ترکیه) تحت نظارت و کنترل سازمان بازرسی و نظام بانکی می‌باشند. شکل و شرایط قبلی تصویب و کنترل شرکت‌های یاد شده، به وسیله نهاد مرقوم، می‌بایست طی دستورالعمل اداری صورت پذیرد.

به منظور حسن اجرای این قانون، کسانی که بدون اجازه قبلی به لیزینگ فعالیت می‌نمایند، به جریمه نقدی از ۵۰۰ هزار لیره تا ۵ میلیون لیره و حبس از ۳ ماه تا یک سال محکوم می‌گردند. در صورتی که این فعالیت‌ها توسط اشخاص حقوقی غیر از افراد مسئول (که برای تصمیم‌گیری و اجرا مسئولیت دارند) صورت گیرد، جریمه نقدی و حبس فوق اعمال می‌شود.

کارمندان شرکت‌های لیزینگی که با مقررات مندرج در این قانون هماهنگ نباشند، به ۲۰۰ هزار لیره ترک تا یک میلیون لیره (برحسب درجه مسئولیتشان) محکوم خواهند شد.

حداقل سرمایه:

ماده ۱۱ - سرمایه پرداختی شرکت اجاره دهنده نباید کمتر از یک میلیارد لیره ترک باشد. شعبه اجرایی شرکت‌های خارجی (در ترکیه) نباید سرمایه پرداخت شده‌ای کمتر از ۲ میلیون دلار (یا معادل آن براساس لیره ترکیه) داشته باشند. سازمان بازرسی و نظام بانکی مجاز است محدوده یاد شده را تا ۵ برابر افزایش دهد.

محدوده (مرزهای) معاملات مالی:

ماده ۱۲ - سازمان بازرسی و نظام بانکی مجاز است محدوده معاملات لیزینگ و همچنین شرایط و مبلغ چنین معاملاتی را برای سهامداران و سایر شرکت‌های گروهی تعیین نماید.

۲ - ۱ - آثار و نتایج قراردادهای لیزینگ

حقوق و تعهدات مستأجر:

ماده ۱۳ - مستأجر در خلال مدت لیزینگ، استفاده کننده (متصرف) کالا تلقی می‌شود و براساس اهداف قراردادی، از تمامی منافع متعلق به مستأجر بهره‌مند خواهد شد. مستأجر موظف به نگهداری از کالا وفق شرایط و مقررات مندرج در قرارداد بوده و مسئول حفظ و نگهداری سلامت کالا محسوب می‌گردد و می‌بایست هزینه آن را پرداخت نماید مگر اینکه در قرارداد به نحو دیگری مقرر شده باشد.

خسارت و از بین رفتن کالا:

ماده ۱۴ - مستأجر در طول دوره لیزینگ مسئول از بین رفتن و خسارت وارده بر کالا خواهد بود. این مسئولیت محدود به مبلغ مندرج در بیمه پرداختی خواهد بود. مع‌ذالک مستأجر می‌بایست مابه‌التفاوت (به انضمام اجرت‌المثل) را پرداخت نماید.

ممنوعیت انتقال:

ماده ۱۵ - مستأجر حق ندارد حقوق تصرفی خود را به اشخاص ثالث انتقال دهد.

عدم تسلیم کالا به مستأجر:

ماده ۱۶ - در صورتی که موجر نتواند در موعد مقرر، قراردادی با تولیدکننده یا فروشنده کالا تنظیم نماید یا نتواند به موقع وجه آن را پرداخت کند یا به هر دلیل دیگر نتواند به تعهدات خود عمل نماید، مقررات ماده ۱۰۶ حقوق تعهدات، در موردی که کالا در سر وقت به مستأجر تحویل نشود، به موقع اجرا گذارده خواهد شد.

حقوق و تعهدات موجر

ماده ۱۷ - مالکیت کالای موضوع لیزینگ برای موجر باقی خواهد ماند. شرکت اجاره دهنده متعهد است کالا را برای طول دوره قرارداد بیمه نماید. مستأجر موظف است هزینه بیمه را پرداخت نماید.

انتقال مالکیت به شخص ثالث

ماده ۱۸ - موجر نمی‌تواند مالکیت کالا را به شخص ثالث انتقال دهد مگر اینکه قرارداد طور دیگری اقتضا نماید. در صورتی که قرارداد اجازه انتقال به شخص ثالث را بدهد، مالکیت کالا فقط به موجر دیگری منتقل می‌شود. مالک جدید می‌بایست خود را با شرایط موجود قراردادی منطبق نماید. برای اینکه انتقال نسبت به مستأجر نیز معتبر تلقی شود، می‌بایست مراتب انتقال به وی اطلاع داده شود.

ورشکستگی و تعقیب قضایی مستأجر

ماده ۱۹ - در صورت ورشکستگی مستأجر، مقام مسئول (مأمور اجرا) نسبت به تفریق کالای موضوع لیزینگ (قبل از تشکیل اداره ورشکستگی) بر طبق پاراگراف ۱ ماده ۲۲۱ قانون ورشکستگی اتخاذ تصمیم می‌نماید. از این تصمیم می‌توان ظرف ۷ روز پژوهش‌خواهی نمود. در این صورت مستأجر مورد تعقیب حقوقی قرار گرفته و مأمور اجرا نسبت به اخراج کالای موضوع لیزینگ از سایر اموال مستأجر تصمیم‌گیری می‌نماید. این تصمیم ظرف ۷ روز قابل اعتراض خواهد بود. لوائح اعتراضی به وسیله مقامات ذی ربط حداکثر ظرف یک ماه مورد بررسی قرار گرفته و حل و فصل خواهد شد.

ورشکستگی و تعقیب قضایی موجر

ماده ۲۰ - در صورت ورشکستگی موجر، قرارداد، تا پایان مدت تصفیه، توسط اداره ورشکستگی معتبر خواهد بود. در صورت تعقیب قضایی علیه موجر، کالای موضوع لیزینگ در طول مدت قرارداد ضبط نخواهد شد.

۳ - ۱ - فسخ قرارداد لیزینگ

اختتام قرارداد لیزینگ در پایان دوره قرارداد

ماده ۲۱ - قرارداد در پایان مدت دوره توافق شده، ملغی می‌گردد. مع‌ذالک هر یک از طرفین می‌توانند سه ماه قبل از انقضای مدت درخواست نمایند که قرارداد موجود استمرار یافته یا قراردادی با مدت و شرایط جدید منعقد گردد.

اختتام قرارداد به دلایل دیگر

ماده ۲۲ - در صورت انحلال شرکت، از بین رفتن ماهیت حقوقی، ورشکستگی یا تعقیب قضایی مستأجر، فوت یا فقدان اهلیت جسمی و توقف عملکردی (اعسار) مستأجر، قرارداد لیزینگ فسخ خواهد شد مگر اینکه در قرارداد مذکور، مقررات مغایری وضع شده باشد.

نقض قرارداد

ماده ۲۳ - هرگاه مستأجر مال اجاره را در خلال ۳۰ روز از تاریخ سررسید، پرداخت ننماید، موجر می‌تواند قرارداد را فسخ نماید. هرگاه قرارداد دربرگیرنده شرط خرید در پایان دوره قرارداد باشد، موجر نمی‌تواند قرارداد را برای دوره‌ای کمتر از ۶۰ روز فسخ نماید. هرگاه یکی از طرفین قرارداد را نقض نماید و طرف دیگر ادامه قرارداد را امکان‌پذیر نداند، قرارداد فسخ خواهد شد.

نتایج فسخ قرارداد

ماده ۲۴ - هم‌زمان با فسخ قرارداد، مستأجری که دارای شرط خرید نیست یا نمی‌خواهد شرط خرید را اعمال نماید، متعهد است فوراً کالا را به اجاره دهنده بازگرداند.

نتایج فسخ قرارداد به وسیله موجر

ماده ۲۵ - چنانچه قرارداد به وسیله موجر ملغی گردد، مستأجر نه تنها متعهد است فوراً کالا را به موجر تحویل دهد، بلکه ملزم است مال الاجاره باقی‌مانده قرارداد و خسارات وارده بر موجر را (حتی بیش از مبلغ قرارداد) به موجر پرداخت نماید. هرگاه فسخ قرارداد از جانب مستأجر باشد، نامبرده می‌بایست کالا را مسترد نماید، اما می‌تواند تقاضای جبران خسارت نماید.

۴ - ۱ - سایر قوانین حاکم بر قرارداد لیزینگ

قوانین متناسب

ماده ۲۶ - در صورت فقدان مقررات خاص وفق این قانون، بر قرارداد لیزینگ مقررات

عمومی (در صورت تناسب) و مقررات خصوصی (تا حد قابل اعمال) قانون تعهدات حاکم خواهد بود.

مقررات غیر قابل اعمال

ماده ۲۷ - مواد ۶۸۸، ۶۸۹، ۶۹۰ از قانون مدنی و مواد ۲۲۲، ۲۲۳، ۲۲۴ و ۲۵۴ قانون تعهدات و مقررات قانون شماره ۶۵۷۰ حاکم بر معاملات املاک اجاره‌ای، بر قرارداد لیزینگ قابل اعمال نمی‌باشد.

۵ - ۱ - مقررات حاکم بر مالیات‌ها و تسویقات

تسویقات

ماده ۲۸ - موجر می‌تواند از شرایط تسویقی سرمایه‌گذاری مندرج در طرح‌های دولتی سرمایه‌گذاری تسویقی، با توجه به قرارداد لیزینگ با شرایط مشابه در سرمایه‌گذاری، به طور مستقیم و واقعی بهره‌مند گردد.

مقررات ناظر بر حقوق گمرکی

ماده ۲۹ - کالاهایی که به موجب قرارداد منعقد شده بین موجر خارجی و مستأجر محلی (ترکیه‌ای) به کشور وارد می‌شود، با رعایت موارد زیر مشمول مقررات مربوط به حقوق گمرکی می‌گردند:

الف - هرگاه در واردات کالا به ترکیه، براساس قرارداد معلوم نباشد که قرارداد متضمن شرط خرید است یا نیست، لیکن کالای یاد شده معاف از حقوق گمرکی نباشد، به استثنای مدت زمانی که به موجب قوانین گمرک محدودیت ایجاد شده باشد، مقررات نظام معافیت (گواهی‌های تسویقی) بر شرایط قرارداد قابل اعمال خواهد بود. با توجه به ماده ۲۹، به منظور پوشش مالیات‌های قابل پرداخت در آینده، برای کالاهای وارده به کشور تضمین مالی کافی اخذ خواهد شد. هرگاه کالا موضوع قرارداد لیزینگ در پایان مدت قرارداد، به موجر مسترد و از کشور خارج شود، تضمین مذکور به موجر مسترد خواهد شد. نحوه و شرایط تضمین به موجب دستورالعمل اداری تعیین خواهد شد.

ب - حقوق گمرکی بر کالای وارده، در پایان مدت قرارداد اخذ خواهد شد. حقوق گمرکی مذکور با اعمال نرخ تغییرات در زمانی که مسئولیت مالیاتی ایجاد شده، به نرخ عادلانه محاسبه خواهد شد.

معافیت‌ها و تعیین نرخ مالیات

ماده ۳۰ - قرارداد لیزینگ از انواع حقوق مالیاتی، حقوق گمرکی و هزینه‌ها مستثنی می‌باشد. شورای وزیران مجاز است نرخ مالیات مأخوذه اعمال شده بر روی درآمدها و دستمزدهای شرکت‌های خارجی را که شعبه‌ای در ترکیه ندارند، به صفر یا به نرخ مالیات شرکت‌ها تقلیل دهد.

شکل دعاوی

ماده ۳۱ - تمامی دعاوی مشتق از قراردادهای لیزینگ، به عنوان دعاوی تجاری تلقی می‌گردند.

دستورهای اداری

ماده ۳۲ - دستورالعمل اداری که در این قانون به آن ارجاع شده، به شرح زیر صادر خواهند شد:

- الف - ماده ۷ به وسیله شورای وزیران
- ب - ماده ۱۰ به وسیله سازمان بازرسی و نظام بانکی
- ج - ماده ۳۰ به وسیله وزیر امور مالی و گمرک در ظرف ۳ ماه از تاریخ انتشار این

قانون

اعتبار

ماده ۳۳ - این قانون از زمان انتشار معتبر خواهد بود.

اجرا

ماده ۳۴ - شورای وزیران مسئول اجرای این قانون می‌باشند.