

قرارداد اجاره به شرط تملیک؛

مقررات و ضوابط حاکم بر آن

نصرت ... ریاحی



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

مقدمه

اشخاص، با توجه به نیازهای اقتصادی و اجتماعی خود و با هدف تأمین آنها مبادرت به انعقاد پیمان با یکدیگر می‌کنند و در این رهگذر، به منظور حصول به نتیجه مطلوب، شکل و قالب تراضی خویش را مشخص می‌سازند. به طور مثال اگر قصد طرفین، انتقال قطعی عین به ازای عوض باشد، تراضی در قالب بیع قطعی و اگر مشروط به تحقق شرایطی باشد، به صورت «بیع مشروط»، جلوه‌گر می‌شود و هنگامی که مقصود آنها انتقال منافع در قبال عوض باشد، تراضی در قالب «اجاره» صورت می‌گیرد؛ به همین ترتیب، سایر اشکال عقود، هر یک به منظور تأمین هدفی خاص ایجاد شده‌اند. بدین ترتیب می‌توان گفت گوناگونی صور عقد، ناشی از نیازهای موجود در اجتماع است.

از سوی دیگر، هرچند عقود تعریف شده در فقه و به تبع آن قانون مدنی، تعداد معتنی بهی از صور تلاقی اراده‌ها را در بر می‌گیرد که مجموعاً طیف وسیعی از احتیاجات جامعه را مرتفع می‌گرداند، لکن به لحاظ پیشرفت علوم و صنایع و ایجاد زمینه‌های تجاری و معاملاتی بیشتر که روابط حقوقی جامعه را پیچیده‌تر ساخته است، این عقود به تنهایی نتوانسته تأمین‌کننده نیازهای موجود باشد. از این رو، قراردادهایی با صورتی نو که در قالبهای پیشین نمی‌گنجند، پدید آمده و جایگاهی در فرهنگ حقوقی ما فراهم آورده‌اند. «عقد بیمه» را می‌توان به عنوان نمونه بارز این گونه تراضی برشمرد؛ همچنین «اجاره به شرط تملیک» که هر چند ظاهراً اجاره است، لکن به دلیل اثر شرط ضمن آن که حصول ملکیت عین را برای مستأجر به دنبال دارد؛ تلقی آن را به عنوان اجاره، توأم با اشکال کرده است؛ به نحوی که برخی حقوقدانان را بر آن داشته

که قرارداد مزبور را یکی از عقود معین با احکام ویژه قانونی و عرفی خود محسوب کند.^۱

اجاره به شرط تملیک، عنوان جدیدی است که در سال‌های اخیر به لحاظ نیازهای روز، در عرصه حقوقی ما وارد شده است. طرفین قرارداد با قصد این که عین مستاجره تا پایان مدت اجاره در تملیک موجر باشد و پس از پرداخت آخرین قسط به ملکیت مستأجر درآید، به تشکیل عقد مزبور مبادرت می‌ورزند. طرفین قرارداد می‌توانند کلیه اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی، خصوصی یا عمومی باشند؛ لکن به دلیل آن که بانکها در اجرای وظایف قانونی خویش می‌توانند اموالی را به اشخاص دیگر واگذار کنند، اغلب چنین قراردادهایی میان بانکها و اشخاص خصوصی منعقد می‌شود تا از این راه تضمین‌های کافی بر رعایت غبطه حقوق دولتی اخذ گردد و تخلف مستاجر از شرایط قرارداد توجیه کننده عدم انتقال مال به وی باشد.

در این قرارداد، از خصوصیات و الزامات دو عقد بیع و اجاره استفاده می‌گردد، به صورتی که برای مدتی منافع و پس از آن عین، به مستاجر منتقل می‌شود، با این وصف که موجر می‌داند پس از انقضای مدت و انجام شرایط توسط مستاجر، قانوناً دیگر مالکیتی بر عین مستأجر ندارد؛ همچنین می‌داند در صورت تخلف مستاجر، مال همچنان در ملکیت او باقی خواهد ماند. در مقابل، مستاجر نیز مطمئن است که در صورت عمل به شرایط، مالک عین خواهد بود و نقض شرایط قراردادی، موجب عدم مالکیت آتی وی خواهد شد.

استعمال وافر این قرارداد در سال‌های اخیر، لزوم شناسایی ماهیت و احکام آن را غیر قابل انکار نموده است. با توجه به عدم شناسایی چنین هیأتی از تراضی به عنوان عقدی خاص - در فقه و قانون مدنی - منابع فقهی و تألیفات حقوقی موجود نیز از این موضوع خالی است. در این نوشتار سعی بر آن است که با تحلیل ماهیت قرارداد مذکور، احکام و مقررات حاکم بر آن را تبیین و مشخص نماید.

قرارداد اجاره به شرط تملیک

تعریف

قبل از ارایهٔ تعریف، لازم است به صورت‌های امکان ایجاد چنین قراردادی اشاره شود. اجاره به شرط تملیک به دو شکل زیر قابل تحقق است:

۱- در این نوع، قرارداد اجاره‌ای منعقد می‌شود که ضمن آن شرط می‌شود پس از پایان اجاره اگر مستاجر طالب عین مستاجر باشد، با اعلام قبولی، عین را به ملکیت خود درآورد.

نقش موجر در این انتقال، هنگام انعقاد اجاره است که ایجاب خود را نسبت به انتقال عین اعلام کرده است؛ برای مثال شرکتی که تولید کنندهٔ محصولات صنعتی است، برای جلب مشتری و امکان فروش بیشتر، در آغاز محصولات خود را به شکل اجاره واگذار می‌کند و ضمن آن شرط می‌کند که در صورت رضایت مستاجر، پس از اختتام اجاره، محصول مورد نظر با اعلام یک طرفی مستاجر به ملکیت او درآید و مال الاجاره پرداخت شده به عنوان ثمن معامله تلقی شود. در این حالت، انتقال قطعی عین، تنها منوط به اعلام قبولی مستاجر است و نیازی به تراضی مجدد طرفین نیست. و در صورت عدم رضایت مستاجر، در پایان اجاره، روابط حقوقی طرفین بدون انتقال عین، تمام می‌شود. به بیان دیگر، تحقق مالکیت مستاجر، علاوه بر انشای عقد اجاره، به عمل حقوقی دیگر که همان اراده انشای مستاجر مبنی بر قبول عین است، محتاج است. آنچه در این نوع از اجاره به شرط تملیک مهم است، قطع ارتباط موجر با چگونگی مالکیت عین مستاجر، پس از انعقاد اجاره است. تنها مستاجر تعیین کنندهٔ آن است که مالک نهایی چه کسی خواهد بود.

۲- در شکل دیگر، عقد اجاره‌ای با این شرط بسته می‌شود که با پایان اجاره و پرداخت آخرین قسط، مستاجر مالک عین گردد. طرفین هنگام انعقاد قرارداد، اراده خویش را بر انتقال ملکیت عین پس از پرداخت آخرین قسط اجاره بها اعلام می‌کنند و چون با تحقق اجاره بر نتایج عقد ملتزم هستند، لذا در صورت حصول شرایط، مالکیت

مستاجر بر عین قطعی است و نیاز به موافقت دیگری نیست. مال الاجاره نیز در نهایت به عنوان ثمن در مقابل عین قرار خواهد گرفت.

در این قسم از اجاره به شرط تملیک، مالکیت مستاجر، تنها منوط به رعایت شرایط و پرداخت آخرین قسط است. بنابراین، پس از اجاره، دیگر نیازی به اعلام اراده انشایی مبنی بر قبول انتقال ملکیت وجود ندارد. ملکیت از زمان انقضای مدت اجاره حاصل می‌شود و تا قبل از این زمان، عین متعلق به مالک قبلی است و بقای آن در ید مستاجر به صورت امانت است و ضمان آن نیز در صورت تعدی و تفریط بر عهده اوست؛ همچنین عوض تا قبل از انتقال، اجاره بها و پس از آن ثمن معامله محسوب می‌شود.

حصول ملکیت در هر یک از این دو نوع اجاره به شرط تملیک، از دیگری جدا است.

در مورد اول، پس از اجاره، مستاجر بر قبول ملکیت عین اختیار دارد و در واقع رضایت وی، اعلام قبولی است به ایجاب بیعی که قبلاً ضمن عقد اجاره توسط موجر بیان شده است، ولی موجر ملزم به رعایت ایجاب است.

در مورد دوم، هیچ یک از دو طرف، اختیار فسخ و تخلف از شرط را ندارند و به مفاد شرط (انتقال ملکیت عین با پرداخت آخرین قسط) مأخوذ هستند.

از دو شکل مذکور، آنچه بیشتر مورد استفاده است، شکل دوم است و مباحث حقوقی در این خصوص مطرح است که آیا چنین قراردادی ماهیت اجاره دارد یا بیع یا اختلاطی از هر دو یا چیزی دیگر؟!

مقصود ما نیز در این نوشتار از اصطلاح «اجاره به شرط تملیک» ناظر به شکل دوم خواهد بود. با مشخص شدن مطالب فوق، اینک به بررسی و تعریف قرارداد اجاره به شرط تملیک می‌پردازیم:

چنانکه گفته شد، اجاره به شرط تملیک به عنوان قراردادی خاص، سابقه‌ای در فقه و قانون ندارد؛ به همین جهت نیز حقوقدانان به بررسی این عقد نپرداخته‌اند.

در حقوق اروپایی، قراردادی مشابه اجاره به شرط تملیک وجود دارد که با عنوان «اجاره فروش» شناخته می‌شود و آن عقدی است که صاحب مال غیر منقول به متعامل که به ظاهر مستاجر است، شرط می‌کند که پس از دادن چند قسط معین، مالک عین مستاجر شود. این عقد را «بیع» می‌دانند و آثار بیع را دارد.^۱ ولی در مقررات ایران چنین عقدی، مورد شناسایی قرار نگرفته است.

در کشور ما، نخستین تعریف از «اجاره به شرط تملیک»، توسط شورای پول و اعتبار در سال ۱۳۶۱ به هنگام تصویب آیین نامه اجاره به شرط تملیک ارایه شده است. در این آیین نامه در خصوص تعریف این قرارداد چنین آمده:^۲

«از لحاظ این آیین نامه اجاره به شرط تملیک عقد اجاره است که در آن شرط شده باشد مستاجر در پایان مدت اجاره عین مستاجر را (در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد) مالک گردد.»

به رغم ارایه تعریف فوق، به دلیل فقدان نصوص قانونی، تا آن تاریخ، شناسایی تراضی در قالب اجاره به شرط تملیک، مستند قانونی نداشت. در سال ۱۳۶۲ با تصویب قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) اصطلاح اجاره به شرط تملیک توسط مقنن به صراحت به کار گرفته شد. در تبصره ماده ۳ و مواد ۱۰ و ۱۲ و بند ۶ ماده ۲۰ قانون یاد شده، به قرارداد مذکور به عنوان یکی از معاملاتی که بانکها مجاز هستند در قالب آنها سپرده‌های سرمایه گذاری مدت دار را مورد استفاده قرار دهند، تصریح شده است.^۳ با وجود اشاره مکرر مقنن به «اجاره به شرط تملیک» در این قانون، تعریفی از آن ارایه نکرده است. به نظر می‌رسد علت این امر، آن بوده که مقنن الفاظ اصطلاح

۱. دکتر لنگرودی، دایرة المعارف حقوق مدنی و تجارت، ج ۱، ص ۵۱ و دکتر عبدالحمید ابوالحمد، فرهنگ اصطلاحات حقوقی، ج ۱، ص ۹۰.

۲. دکتر ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی، معاملات معوض، عقود تملیکی، ص ۷۶.

۳. همچنین در تبصره ۴ ماده ۳۲ قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی ۱۳۷۱/۲/۷ این قرارداد شناسایی شده است: «تبصره ۴- حقوق ناشی از عقد اجاره به شرط تملیک با بانکها نسبت به عرصه و اعیان املاک بر اساس ارزش معاملاتی حین الفوت محاسبه خواهد شد.»

مزبور را مفید معنا دانسته است. هرچند شایسته بود همانند سایر عقود معین و تعریف شده در قانون مدنی، این عقد را نیز تعریف می‌کرد تا هرگونه برداشت مغایر، منتفی شده، قصد واقعی مقنن استنباط می‌شد.

آیین نامه اجرایی قانون یاد شده در تاریخ ۱۳۶۲/۱۰/۱۴ توسط هیأت وزیران به تصویب رسیده است. مواد ۵۷ الی ۶۶ آیین نامه فصل سوم قانون مزبور، تحت عنوان «آیین نامه تسهیلات اعطایی بانکی» ضمن تعریف اجاره به شرط تملیک، چگونگی و شرایط تنظیم این قرارداد را بیان نموده است. در ماده ۵۷ این آیین نامه چنین آمده است:

«اجاره به شرط تملیک، عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شود مستاجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستاجره را مالک گردد.»

ارایه تعریف فوق به استناد اختیاری است که مقنن به هیأت وزیران اعطا کرده. لذا باید آن را مورد تأیید قانونگذار دانست و چنین فرض نمود که قصد قانونگذار از «اجاره به شرط تملیک» در قانون عملیات بانکی بدون ربا، همین تعریفی است که توسط هیأت وزیران بیان شده است. بدین ترتیب، ضابطه قانونی حاکم بر تعریف قرارداد مذکور، تعریف مندرج در ماده ۵۷ آیین نامه است.

برخی از حقوقدانان معتقدند: تعریف آیین نامه بر مبنای صورت قرارداد انجام شده است. ولی بر پایه قصد مشترک و واقعی آنان در تعریف قرارداد می‌توان گفت: «بیعی است که وعده متقابل آن به صورت اجاره مبیع به خریدار درآمده است. به بیان دیگر، آنچه هدف طرفین است و برای رسیدن به آن تراضی می‌کنند، بیع کالای مورد نظر و تعلیق تملیک به پرداخت تمام ثمن است.»^۱

ماهیت اجاره به شرط تملیک

تشخیص ماهیت اجاره به شرط تملیک، مستلزم تحلیل عناصر تشکیل دهنده آن، مطابق تعریف مندرج در «آیین نامه تسهیلات اعطایی بانکی» از سویی و احراز قصد واقعی منعقد کنندگان آن از سویی دیگر است. چه، آن که مفهوم و معنای حقیقی الفاظ تعریف باید در راستای اراده طرفین عقد، تبیین و تفسیر گردد.^۱

بروز دوگانه این قرارداد، موجبات تردید نسبت به ماهیت اصلی آن را فراهم کرده است. ظاهراً طرفین، اراده‌های خویش را در قالب اجاره شکل می‌دهند و ارکان اصلی این عقد را محقق می‌سازند؛ لکن نتیجه‌ای را که به صورت شرط ضمن عقد می‌گنجانند، منجر به حصول ملکیت عین مستاجر برای مستاجر می‌شود که اثر بیع است نه اجاره. به عبارت دیگر، تا قبل از انقضای مدت تراضی، به صورت اجاره و پس از آن به صورت بیع، جلوه‌گر می‌شود.

در این که آیا چنین قراردادی بیع است یا اجاره، نظریات مختلفی به شرح زیر ابراز شده است:

- ۱- آنچه واقع شده اجاره است، چرا که دو طرف خواسته‌اند تملیک به تاخیر افتد و متصرف مال، تنها از منافع آن استفاده کند. شرط تملیک نیز در این اجاره چهره فرعی دارد و مانند هر شرط دیگر تابع عقد اصلی است.
 - ۲- از آنجا که عقد، تابع قصد واقعی دو طرف است و در فرض ما، هدف اصلی، فروش کالا است که اجاره «مقدمه» آن قرار می‌گیرد؛ آنچه واقع شده «بیع» است. به بیان دیگر، اجاره، سرپوشی برای تقسیط ثمن و وثیقه گرفتن مبیع است.
- در این فرض، اگر چنین تحلیل شود که قرارداد، بیعی است همراه با شرط فاسخ معلق، مالکیت، از زمان عقد به مستاجر ظاهری انتقال می‌یابد و در اثر تخلف از شرایط قرارداد از آغاز منحل می‌شود. بر عکس، اگر گفته شود که بیع معلق است و تملیک

۱. العقود تابعة للقصد.

منوط به پرداختن آخرین قسط ثمن شده است؛ در دوران اجاره، مالکیت برای موجر باقی می‌ماند و ضمانت تلف کالا نیز به عهده اوست.

۳- این نظریه، قرارداد را بین دو طرف نافذ می‌داند و آثار اجاره را بر آن بار می‌کند، ولی در برابر اشخاص ثالث، قرارداد را بیع تلقی می‌کند تا به آنان صدمه‌ای نرسد. پس در عین حال که مستاجر پیش از پایان مدت و پرداختن اقساط اجاره در برابر موجر مالک شناخته نمی‌شود، طلبکاران او (به ویژه در مورد ورشکستگی) می‌توانند مورد اجاره را از اموال بدهکار شمارند. در نتیجه، موجر نمی‌تواند به عنوان مالک عین خواهان رد مال شود.

۴- در موردی که اجاره خود به خود به خود به تملیک مورد اجاره می‌انجامد و اقساط اجاره بها در واقع ثمن است که به تدریج پرداخته می‌شود، اجاره صوری است و رابطه دو طرف را باید تابع بیع شمرد. (شکل دوم اجاره به شرط تملیک) ولی در فرضی که کالای مورد نیاز برای مدتی به اجاره داده می‌شود و مستاجر حق تملک آن را در مدت معین پیدا می‌کند؛ آنچه واقع می‌شود اجاره است که با وعده یک طرفی بیع همراه شده است.^۱

با توجه به آن که عقود، تابع قصد مشترک و اراده واقعی طرفین آن هستند، این که کدام یک از نظریات فوق با ماهیت اجاره به شرط تملیک سازگاری دارد؛ بسته به تعیین قصد مشترک طرفین قرارداد است و در موارد اختلاف، بر دادگاه است که با احراز قصد واقعی، احکام قرارداد را استنباط کند.

به نظر می‌رسد نظریه چهارم که «قصد مشترک» را ملاک تشخیص نوع قرارداد اعلام نموده است، از سایر نظریات موجه‌تر باشد؛ هر چند در ارزیابی تسهیلات بانکی، به ظاهر عبارات ماده ۵۷ آیین نامه توجه شده، قرارداد، اجاره تلقی می‌شود.

۱. دکتر ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی، معاملات معوض، عقود تملیکی، ص ۷۹-۷۸.

عناصر تشکیل دهنده اجاره به شرط تملیک

مطابق تعریف ماده ۵۷ آیین نامه تسهیلات اعطایی بانکی، اجاره به شرط تملیک از عناصر زیر تشکیل شده است:

الف) عقد اجاره

ب) شرط ضمن عقد

حال، با تشریح هر یک از موارد فوق، در پی آنیم که آیا ترکیب شرط مذکور با عقد اجاره، می‌تواند به نتیجه‌ای که مطلوب طرفین است (انتقال عین پس از اجاره) نایل گردد و چنین حاصلی از دیدگاه حقوق چگونه قابل توجیه است.

عقد اجاره

بر اساس ماده ۴۶۶ قانون مدنی: «اجاره، عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجره می‌شود...» آنچه در اجاره مورد معامله قرار می‌گیرد، منافع است نه عین؛ بنابراین نهایت نتیجه‌ای که از اجاره می‌تواند نصیب طرفین شود، مالکیت منافع برای مستاجر در قبال پرداخت مال الاجاره است و مالکیت عین، همچنان برای مالک آن که می‌تواند موجر یا دیگری باشد، باقی خواهد ماند. به همین جهت، در اجاره لازم نیست موجر مالک عین مستاجره باشد؛ بلکه تنها مالکیت منافع کافی برای انتقال است به ترتیبی که موجر خود نیز می‌تواند مستاجر باشد.

با توجه به آن که اساساً بحث از جزییات اجاره، خارج از موضوع و هدف این نوشتار است، در این مرحله تنها به اهم اوصاف و خصوصیات این عقد - تا حدودی که با موضوع ارتباط دارد - اشاره می‌شود:

۱) اجاره عقدی لازم است

عقد لازم، عقدی است که هیچ یک از طرفین، حق فسخ آن را مگر به موجبات و اختیارات قانونی ندارند و به تعهدات ناشی از آن ملتزم هستند. در اجاره نیز طرفین باید تا انقضای مدت، کلیه تکالیف و تعهدات خود را مطابق قرارداد اجرا نمایند. در مدت اجاره، فوت یکی از طرفین نیز خللی به لزوم آن وارد نمی‌آورد. (ماده ۴۹۷ ق.م) همین

وضعیت نسبت به قرارداد اجاره به شرط تملیک صادق است و این قرارداد نیز لازم تلقی می‌شود.

۲) اجاره عقدی تملیکی است

تملیکی بودن اجاره به این معنا است که به محض انعقاد عقد، مستاجر مالک منافع^۱ و موجر مالک مال الاجاره می‌شود. البته حصول مالکیت منافع برای مستاجر وقتی است که مورد اجاره «معین» باشد، اما اگر مورد اجاره عین کلی باشد؛ تا قبل از تعیین مصداق توسط موجر، مستاجر مالک چیزی نخواهد بود. مانند آن که، اگر شخصی از یک بنگاه مسافربری بلیتی برای مسافرت بخرد، هرچند توافق، در قالب اجاره است اما چون مورد اجاره کلی است، مستاجر بر منافع بلیت هنوز مالکیتی ندارد. هم چنین به دلیل تملیکی بودن اجاره، لازم است موجر، مالک منافع باشد. ماده ۴۳۷ قانون مدنی در این باره چنین مقرر کرده است:

«لازم نیست که موجر مالک عین مستاجره بوده ولی باید مالک منافع آن باشد.»

۳) اجاره عقدی معوض است

مستاجر در قبال استیفای منافی که به موجب اجاره مالک آن شناخته می‌شود، باید عوضی به موجر تسلیم کند، این عوض که «مال الاجاره» نامیده می‌شود، به ملکیت موجر در می‌آید. تقابل انتقال منافع به مستاجر و مال الاجاره به موجر که از شرایط صحت اجاره است، تحت عنوان «معوض بودن» شناخته می‌شود. هرگونه عدم برقراری تقابل در عوضین، موجب بطلان اجاره است؛ به همین جهت بند ثالث ماده ۴۹۰ قانون مدنی، پرداخت مال الاجاره را در مواردی که بین طرفین مقرر است بر مستاجر تکلیف کرده است.

۱. نظر به تفاوت طیف منافع از حیث حصول فعلی یا بالقوه، معنای فوق نمی‌تواند مطلق شمرده شود.

۴) بقای عین با امکان انتفاع

هر چند در اجاره تنها منافع منتقل می‌شود؛ اما چون منافع به تبع عین حاصل می‌شود، لازم است تا پایان مدت، انتفاع از عین امکان‌پذیر باشد. اگر انتقال موجب از بین رفتن عین باشد اجاره باطل است؛ چنانچه اجاره اموال خوراکی صحیح نیست. ماده ۴۷۱ قانون مدنی در این باره گفته است: «برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستاجر با بقای اصل آن ممکن باشد.» دقیقاً به همین دلیل، هر زمان عین مستاجر تلف شود، عقد اجاره منفسخ خواهد شد، چه، از این موقع به بعد، نمی‌توان از مورد اجاره منتفع شد. (ماده ۴۸۳ قانون مدنی)

۵) قدرت بر تسلیم عین مستاجر

به منظور استفاده مستاجر از منافع، لازم است عین مستاجر در اختیار وی قرار گیرد. بنابراین، قدرت بر تسلیم عین مستاجر از شرایط صحت اجاره است؛ زیرا در صورتی که مورد اجاره نتواند در اختیار مستاجر قرار گیرد، هدف از انعقاد اجاره محقق نخواهد شد. ماده ۴۷۰ قانون مدنی چنین مقرر کرده است: «در صحت اجاره قدرت بر تسلیم عین مستاجر شرط است.» از نتایج چنین شرطی تکلیف موجد به تسلیم عین مستاجر است، با این توضیح که موجد مکلف است عین مستاجر را به مستاجر تسلیم کند و در صورت امتناع، اجبار خواهد شد. تعذر موجب بروز حق فسخ برای مستاجر است. (ماده ۴۷۶ قانون مدنی)

شرط ضمن عقد

اکنون در مبحث اول به بررسی نوع شرط مندرج در اجاره به شرط تملیک می‌پردازیم. با این هدف که شرط مذکور، مشمول کدام یک از انواع شروط مشروح در قانون مدنی است؟ زیرا احکام هر شرطی متفاوت است. در مبحث دوم نیز با تحلیل ماهیت شرط به درستی آن خواهیم پرداخت.

مبحث اول - نوع شرط

با توجه به آن که (مطابق ماده ۲۳۴ قانون مدنی) از اقسام سه گانه شرط، «شرط صفت عبارت است از شرط راجعه به کیفیت یا کمیت مورد معامله» و شرط، در اجاره به شرط تملیک، به هیچ وجه ناظر به کمیت یا کیفیت مورد معامله نیست؛ بنابراین شرط مذکور شرط صفت نیست. این که آیا شرط مزبور شرط فعل است یا شرط نتیجه، منوط به آن است که مشخص شود در متن قراردادهای تنظیمی، عبارات و الفاظ شرط دارای چه مفهومی است و به چه نحوی به کار گرفته شده است و آیا انجام عملی بر موجر شرط شده یا آن که تحقق مالکیت بدون انجام عملی مورد نظر است.

اگر فحوای شرط چنین باشد که «مستاجر پس از عمل به شرایط، مالک عین مستاجره باشد» چون تحقق مالکیت درج گردیده است؛ لذا «شرط نتیجه» خواهد بود؛ اما اگر مفاد شرط به گونه‌ای باشد که پس از خاتمه اجاره، موجر مکلف باشد مالکیت عین را به مستاجر منتقل کند، چون انجام عملی مورد نظر است، پس شرط فعل خواهد بود.

نتیجه تفاوت چنین است که اگر موضوع به شکل شرط نتیجه درج شده باشد، به محض پایان اجاره، مالکیت مستاجر محقق است؛ لکن در صورتی که به شکل شرط فعل باشد تا قبل از اقدام موجر مبنی بر انتقال ملکیت، مستاجر هیچ گونه مالکیت بر عین نخواهد داشت. با توجه به این نکات چنین ادامه می‌دهیم:

در ماده ۲۳۶ قانون مدنی در خصوص شرط نتیجه آمده است؛ «شرط نتیجه در صورتی که حصول آن نتیجه، موقوف به سبب خاصی نباشد آن نتیجه به نفس اشتراط حاصل می‌شود.»

مفهوم مخالف این ماده، دلالت بر آن دارد که اگر حصول نتیجه، موقوف به سبب خاصی باشد، آن نتیجه به نفس اشتراط حاصل نخواهد شد؛ برای مثال اگر ملکیت مال منقولی که به اجاره به شرط تملیک واگذار شده، به صورت شرط نتیجه برای مستاجر ضمن قرارداد درج شده باشد، چون حصول ملکیت مال منقول نیاز به سبب خاصی

ندارد و تنها با ایجاب و قبول محقق می‌شود؛ لذا به محض انقضای اجاره، مال به ملکیت مستاجر درخواهد آمد. اما اگر موضوع اجاره به شرط تملیک «مال غیر منقول» باشد، به دلیل آن که انتقال چنین اموالی به استناد قانون ثبت باید در دفاتر اسناد رسمی و با تنظیم سند رسمی صورت گیرد و بدون انجام این تشریفات، ملکیت قابل انتقال نیست، لذا حتی در صورتی که ملکیت اموال مذکور به شکل نتیجه ضمن قرارداد شرط شود، این نتیجه نمی‌تواند به نفس اشتراط و انقضای مدت، حاصل شود؛ زیرا حصول نتیجه (انتقال ملکیت) منوط به سبب خاص (تنظیم سند رسمی) است.

واضح است اقداماتی که برای انتقال ملکیت اموال غیر منقول (به ترتیب فوق) در دفاتر اسناد رسمی صورت می‌گیرد، نمی‌تواند ماهیت شرط را تغییر دهد و انجام عملیات مزبور توسط موجر را به شکل شرط فعل متجلی سازد، زیرا آن چه در الفاظ و عبارات قرارداد به کار گرفته شده، صراحت در شرط نتیجه دارد و اقدامات مزبور تنها تحت عنوان «سبب خاص» برای حصول نتیجه تلقی می‌شود، نه انجام فعل مشروط. اما آن چه از تعریف اجاره به شرط تملیک از آیین نامه تسهیلات اعطایی بانکی

استفاده می‌شود به قرار زیر است؛ قسمت آخر ماده ۵۷ آیین نامه چنین آورده است:

«... و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستاجر را مالک گردد.»

مفهوم این عبارت، دلالت بر لزوم ملکیت مستاجر در پایان مدت اجاره دارد. به ترتیبی که بدون نیاز به عمل حقوقی و انشای انتقال، مستاجر، مالک عین خواهد شد. بدین وصف، شرط مذکور، «شرط نتیجه» است. هم چنین، هرگونه تردید نسبت به نوع شرط با صراحت موجود در ماده ۶۴ همین آیین نامه برطرف می‌شود. عبارات ماده ۶۴ آیین نامه چنین است:

«در قرارداد اجاره به شرط تملیک، باید شرط شود که در پایان مدت اجاره و پس از پرداخت آخرین قسط مال الاجاره، در صورتی که کلیه تعهدات مستاجر طبق قرارداد انجام شده باشد، عین مستاجر در ملکیت مستاجر درآید.» قسمت اخیر این ماده، مالکیت مستاجر را بدون انجام عملی از سوی موجر مقرر کرده است. بدین ترتیب،

مطابق آیین نامه، شرط ضمن قرارداد اجاره به شرط تملیک، شرط نتیجه است.^۱ تذکر این نکته لازم است که تبصره ماده ۶۴ فوق الذکر، وضعی را پیش بینی کرده است که مستاجر قبل از انقضای مدت اجاره نسبت به پرداخت باقی مانده مال الاجاره و تسویه حساب کامل اقدام می‌کند.^۲ در این حالت چون هنوز موعد اجاره منقضی نشده است، مالکیت مستاجر نمی‌تواند به وسیله شرط مذکور انجام شود، لذا بانکها را مجاز به انتقال عین مستاجره به مستاجر نموده است، در این شکل، چون موجر (بانک) اقدام به انتقال می‌کند، شرط، به صورت شرط فعل بروز خواهد کرد. هر چند برخی معتقدند شرط مزبور، شرط فعل است.^۳

مبحث دوم - تحلیل درستی شرط

قانون مدنی، طی مواد ۲۳۲ و ۲۳۳، به تعریف و بیان شروط باطل و مبطل پرداخته و به لحاظ رعایت اصل صحت، تعریف شروط صحیح را لازم ندیده است، لذا هر شرطی را که مشمول تعاریف مندرج در مواد یاد شده نباشد صحیح تلقی می‌کند. در اجاره به شرط تملیک نیز، هرگاه شرط ضمن آن، تحت عناوین شروط باطل و مبطل قرار نگیرد؛ صحیح و لازم الوفا هستند. به همین منظور، به تطبیق شرط مزبور با مفاد مواد فوق می‌پردازیم.

عبارت «مستاجر در پایان اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستاجره را مالک گردد.» شرط ضمن قرارداد اجاره به شرط تملیک است، چنین شرطی مشمول هیچ یک از بندهای ماده ۲۳۲ ق. م نیست؛ زیرا:

اولاً- انجام آن مقدور است و مستاجر می‌تواند مالک عین مستاجره باشد.

۱. ماده (۱) دستورالعمل اجرایی اجاره به شرط تملیک، مصوب شورای پول و اعتبار نیز دقیقاً تعریف ماده ۵۷ آیین نامه را تکرار کرده است.

۲. تبصره ماده ۶۴ آیین نامه اعطای تسهیلات بانکی: «در صورتی که مستاجر قبل از پایان مدت اجاره، مبادرت به پرداخت و تسویه کامل باقیمانده مال الاجاره بنماید، بانکها مجاز می‌باشند که علاوه بر تخفیف لازم در مبلغ مال الاجاره باقیمانده، عین مستاجره را طبق قرارداد به مستاجر انتقال دهند.»

۳. حقوق بانکی، محمود رضا خاوری، ص ۲۴۴.

ثانیاً- متضمن نفع و فایده است. چه، اساساً، درج این شرط به منظور حصول به منفعت است.

ثالثاً- این که مستاجر در پایان اجاره، مالک عین شود با هیچ یک از قوانین امری یا قواعد فقهی لازم الرعایه و مستندات قانونی مغایر نیست تا نامشروع تلقی شود.

در تطبیق با ماده ۲۳۳ ق. م نیز وضع چنین است:

الف) آیا شرط خلاف مقتضای عقد است؟

مقتضای ذات عقد اجاره آن است که مستاجر در قبال پرداخت مال الاجاره، مالک منافع - و نه عین - در مدت اجاره شود. بنابراین هرگونه شرطی که نوعی خلل به این ماهیت وارد کند خلاف مقتضای عقد خواهد بود، مثل این که مستاجر مالک منافع نشود یا بدون پرداخت عوض، مالک منافع شود یا موجر مالک مال الاجاره نشود و... شرط در اجاره به شرط تملیک، متضمن هیچ یک از موارد فوق نیست، پس نمی‌تواند خلاف مقتضای ذات عقد باشد. البته اگر شرط به گونه‌ای باشد که در برابر پرداخت مال الاجاره، عین به ملکیت مستاجر درآید، هر چند انتقال ملکیت عین مدنظر است که موضوع عقد اجاره نیست و می‌تواند موجب بطلان اجاره (به دلیل مخالفت با مقتضای عقد) باشد، لکن چنین توافقی می‌تواند بیع یا معاوضه و... تلقی شود تا اصل صحت رعایت شود. به هر حال، دیگر احکام اجاره بر آن حاکم نخواهد بود. در اجاره به شرط تملیک، شرط به ترتیبی است که در مدت اجاره، مستاجر منحصراً مالک منافع است و مالکیت عین، همچنان برای موجر باقی است. عقد نیز به صورت معوض تا پایان مدت بر لزوم خود جریان دارد و اثر شرط، تنها به بعد از انقضای مدت باز می‌گردد و مالکیت مستاجر از این موقع به بعد شروع می‌شود. از آن جهت که همچنین مالکیتی متعاقب اختتام اجاره است و این که شرایط درستی اجاره در طول مدت حفظ می‌گردد، هرگونه تردید نسبت به مخالفت شرط با اقتضای عقد، منتفی می‌شود.

ب) بند دوم ماده ۲۳۳ ق. م، شرط مجهولی را که موجب جهل به یکی از عوضین شود، مبطل عقد دانسته است. شرط مندرج در اجاره به شرط تملیک، هیچ گونه ابهامی

در بر ندارد تا موجب جهل به خود شرط باشد و در مرحله بعد به یکی از عوضین تسری پیدا کند. زیرا کاملاً مشخص است که اثر شرط چیست و چه چیزی از آن حاصل خواهد شد. ایفای شرط، موجب آن است که تا قبل از انقضای اجاره، عین، متعلق به موجر و پس از آن متعلق به مستاجر باشد. با معلوم بودن عوضین به هنگام اجاره و این که شرط مذکور اساساً بعد از انقضای اجاره تأثیر گذار است؛ بنابراین هیچ گونه جهلی راجع به عوضین به وجود نخواهد آورد. بدین ترتیب، با توجه به مطالب فوق، شرط ضمن اجاره به شرط تملیک، صحیح محسوب می‌شود.

به عنوان نتیجه، در خصوص درستی قرارداد اجاره به شرط تملیک می‌توان گفت: ماهیت قرارداد مزبور، از دو جزء (عقد اجاره و شرط ضمن آن)، ترکیب شده است که با تحلیل به عمل آمده، هیچ یک از دو جزء مذکور در هیأت ترکیبی جدید دارای اشکال نیست؛ بنابراین هر چند قراردادی تحت این عنوان و به شکل عقدی معین، توسط قانونگذار 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 معتبر و نافذ شناخته است^۱، نباید نسبت به درستی اجاره به شرط تملیک تردید کرد.

ادامه دارد.

۱. ماده ۱۰ قانون مدنی: «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است.»