

**جستاری در مباحث اجاره
با دیدگاه کاربردی در دفاتر اسناد رسمی (بخش دوم و پایانی)**

سیدحسین حسینی نیک^۱



۱. سردفتر اسناد رسمی شماره ۴۱ یزد.



پرويشگاه علوم انساني ومطالعات فرهنگي
پرتال جامع علوم انساني

جستاری در مباحث اجاره با دیدگاه کاربردی در دفاتر اسناد رسمی (بخش دوم و پایانی)

تنظیم سند اجاره برای اتباع بیگانه:

حسب بررسی‌های معموله در آئین‌نامه استملاک اتباع بیگانه مصوب ۱۳۴۴ و آئین‌نامه چگونگی تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی غیرمقیم در جمهوری اسلامی مصوب سال ۱۳۷۴ تمام شرایط و ضوابط تعیین شده مربوط به تملک است و در هیچ‌جاى مقررات مزبور شرایط برای اجاره تعیین نشده است.

ماده ۴۵ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ مقرر می‌دارد در مورد معاملات با حق استرداد (بیع شرط و رهن و غیره) اتباع خارجه تحصیل اجازه مخصوص از اداره ثبت محل لازم نیست و مثل معاملات اتباع داخله باید وضعیت ثبتی ملک استعلام و خلاصه معامله نیز به اداره ثبت ارسال گردد.

هرچند در ماده مزبور به موضوع اجاره تصریح نگردیده لیکن بخشنامه سازمان ثبت که در مجموعه بخشنامه‌های فعلی ذیل بند ۳۶۱ آمده و تاریخ تصویب آن مشخص نیست تکلیف اجاره اتباع بیگانه را مشخص کرده است.

بند ۳۶۱ مجموعه بخشنامه‌ها - در هر مورد که اتباع بیگانه قصد تملک و یا اجاره اموال غیرمنقول در ایران داشته باشند دفاتر اسناد رسمی بایست قبلاً موافقت سازمان ثبت را جلب نمایند. هرگاه مدت اجاره از پنج سال تجاوز ننماید جلب

موافقت ضروری نیست و فقط بایستی مراتب را با ذکر خصوصیات و مشخصات موجر و مستأجر و محل مورد اجاره به اداره کل امور املاک گزارش نمایند. بدیهی است حسب مقررات ماده ۴۲ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ در موقع مراجعه کلیه اتباع خارجه برای تملک اموال غیرمنقول باید سردفتران جواز اقامت آنها را در صورتی که مدت آن منقضی نشده باشد ملاحظه نمایند. در حال حاضر جواز اقامت مزبور توسط ادارات امور اتباع و مهاجرین خارجی هر استان صادر می گردد.

نکته - مستفاد از مجموع مقررات استملاک اتباع بیگانه و معانی الفاظ استملاک و تملک به نظر می رسد مقررات مزبور برای خرید یا اجاره نمودن اموال غیرمنقول بوده و در مورد فروش یا اجاره دادن نیاز به رعایت آئین نامه مزبور نیست.

تنظیم سند اجاره توسط ولی یا قیم محجورین:

بدیهی است تنظیم سند اجاره برای محجور اعم از آنکه موجر باشد یا مستأجر امکان پذیر می باشد لیکن رعایت عموم مقررات ماده ۵۷ قانون ثبت اسناد و مواد ۱۱۹۰ و ۱۱۹۴ و ۱۲۱۸ قانون مدنی الزامیست. نکته خاصی که در این خصوص می تواند مورد سوال باشد اینکه آیا برای تنظیم سند اجاره نسبت به اموال محجور توسط قیم، اجازه و موافقت دفتر سرپرستی صغار نیز لازم است؟

ماده ۲۲ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ مقرر داشته:

تنظیم و ثبت معاملاتی که از طرف قیمین صغار و محجورین نسبت به اموال آنها در دفاتر واقع می شود بدون اجازه کتبی مدعی العموم محل ممنوع است. از طرفی ماده ۸۳ قانون امور حسبی مصوب ۱۳۱۹ که هم قانون است و هم مؤخرالتصویب نسبت به آئین نامه فوق الذکر می باشد مقرر می دارد:

اموال غیرمنقول محجور فروخته نخواهد شد مگر با رعایت غبطه او و تصویب

دادستان.

با عنایت به مراتب فوق به صراحت ماده ۸۳ قانون امور حسبی که فقط فروش

اموال محجور را منوط به تصویب دادستان نموده و با توجه به اینکه مقررات مزبور به عنوان قانون لاحق می‌تواند کلیت کلمه «معاملات» در ماده ۲۲ آئین‌نامه را که شامل کلیه معاملات اعم از خرید و فروش و معاملات نسبت به عین یا منافع می‌شود تخصیص نماید لیکن اخذ موافقت مدعی‌العموم جهت خرید و اجاره و رهن اموال غیرمنقول برای محجورین به رعایت احتیاط و به منظور حفظ غبطه صغیر اقرب به صواب به نظر می‌رسد بلکه به استناد آئین‌نامه خاص دفاتر اسناد رسمی اخذ موافقت الزامی است.

در خصوص این سؤال که تکلیف و سرنوشت عقد اجاره‌ای که توسط قیم یا ولی صغیر منعقد گردیده پس از رشد نامبرده چگونه خواهد بود؟ دو نظر هست:

نظر اول - در موردی که ولی یا قیم، مال محجور را به اجاره می‌دهد گفته شده است عقد اجاره، تا زمانی که صغیر کبیر نشده یا محجور رشد خود را به دست نیاورده است درست و برای پس از آن غیرنافذ و موکول به اجازه اوست.

این نظریه بسیاری از فقها از جمله صاحب جواهر و حقوق‌دانان از جمله مرحوم دکتر امامی است.

نظر دوم - قرارداد اجاره پس از رشد صغیر یا محجور نیز تا پایان مدت قرارداد به قوت و اعتبار خود باقی است و تنفیذ مجدد لازم ندارد. نظر دوم از چند جهت قابل توجیه و موجه‌تر است.

۱- با توجه به تعریف و ماهیت اجاره که واگذاری انتفاع از مورد اجاره را برای آینده می‌داند بنابراین آنچه مهم است صلاحیت و اهلیت طرفین قرارداد در هنگام انعقاد قرارداد است و با توجه به اینکه قیم و ولی قهری مأمور اداره اموال محجور هستند بنابراین اگر در مقام اداره مال محجور، ملک او را اجاره دهند و در خلال مدت، حجر از بین برود، نمی‌توان ادعا کرد که اجاره فضولی است زیرا در زمان انعقاد قرارداد سرپرست محجور در حدود صلاحیت خویش اقدام کرده است.

۲- می‌توان وضع قیم یا ولی را با متولی قیاس کرد زیرا هر دو نماینده هستند و به

استناد ماده ۴۹۹ قانون مدنی هرگاه متولی با ملاحظه صرفه وقف مال موقوفه را اجاره دهد اجاره به فوت او باطل نمی‌گردد.

۳- رعایت مصالح عمومی و اعتبار بخشیدن به قراردادهای فیما بین اشخاص حکم می‌کند که این نوع قراردادها به قوت و اعتبار خود باقی باشند تا نظام جامعه و اعتماد افراد به قراردادهای حقوقی خدشه‌دار نشود.

۴- اصولاً قانونگذار به استمرار و اصالت عقد اجاره تا پایان مدت اجاره نظر داشته و از جمله در ماده ۴۹۷ قانون مدنی مقرر داشته عقداجاره به واسطه فوت موجر و مستأجر باطل نمی‌شود. از ملاک این ماده می‌توان استنباط نمود که عقد اجاره پس از حصول رشد صغیر کماکان به قوت و اعتبار خود باقی بوده و به تنفیذ مجدد نیازی ندارد.

اجاره سهام شرکتها:

سؤال: آیا سهام شرکت از ناحیه صاحب سهم به صورت اجاره به غیر قابل واگذاری است یا نه و آیا صاحب سهم نسبت به سهم خود حق عینی دارد یا دینی؟
نظر اول: اجاره سهم‌الشرکه فقط در شرکتهای سهامی با نام که سهام آن حقوق عینی تلقی می‌شود مجاز است و لا غیر.

نظر دوم: چون سهام شرکاء پس از ثبت شرکت به صورت حق عینی درآمده و اصل بر این است که صاحب مال حق هرگونه دخل و تصرف در مال خود و حق واگذاری و از جمله اجاره دادن آن را دارد و بنا به قاعده تسلیط، اجاره سهم‌الشرکه جایز است.

نظریه اکثریت قضات دادگاهها:

نظر به اینکه حق صاحب سهم در شرکت حق دینی است نه عینی و حقوق دینی قابل واگذاری نیست و شرایط اساسی صحت معامله و ارکان عقد اجاره با توجه به ماده ۱۹۰ قانون مدنی و نیز بنا به تعریف قانونی اجاره از حیث مشخص بودن موضوع معامله و امکان استیفای منفعت و قدرت بر تسلیم در اجاره سهام، مصداق ندارد و

غالباً شخصیت شرکاء در شرکت مناط اعتبار است علی هذا سهم الشرکه قابل اجاره دادن نیست.

فسخ سند اجاره:

به استناد ماده ۴۶ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ در مورد فسخ معاملات املاک ثبت شده، دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند پس از قید فسخ در دفاتر و سند مالکیت لاشه سند معامله و اعلامیه فسخ را به دفتر املاک حوزه ثبت ارسال داشته و رسید دریافت نمایند.

بدیهی است چنانچه مدت مندرج در سند اجاره کمتر از سه سال باشد صرفاً قید فسخ در دفاتر کفایت می کند.

مستفاد از عبارت «قید فسخ در دفاتر» به نظر می رسد قانونگذار درج عملیات فسخ در ستون ملاحظات ثبت دفتر را برای پایان موضوع قرارداد یا معامله کافی دانسته لیکن استنباط اینکه دفاتر اسناد رسمی برای اقدام به فسخ، مکلف به ثبت فسخ در ستون ملاحظات دفتر باشند منطقی به نظر نمی رسد زیرا تنظیم هرگونه اقرارنامه ای که مورد درخواست اشخاص بوده و مغایر با قوانین موضوعه نبوده و گواهی های لازم برای تنظیم آن از مراجع ذیربط اخذ گردیده از جمله تکالیف دفاتر اسناد رسمی است و حداقل در خصوص این موضوع صراحت قانونی مبنی بر ممنوعیت تنظیم اقرارنامه فسخ در دست نیست.

لیکن اخبار عملیات فسخ در ستون ملاحظات و امضاء آن توسط اصحاب معامله و خود سردفتر به هر ترتیب از جمله وظایف تکلیفی سردفتر می باشد.

در خصوص فسخ اسناد و از جمله فسخ سند اجاره بندهای ۶۶ و ۷۵ و ۷۶ و ۱۰۲ و ۱۰۸ مجموعه بخشنامه های ثبتی تعیین تکلیف نموده است.

گواهی های لازم برای فسخ اجاره:

۱- گواهی داری

به استناد ماده ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم که مقرر می دارد در کلیه مواردی که

معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم و نیز فصول اول و ششم باب سوم این قانون به موجب اسناد رسمی صورت می‌گیرد صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از ثبت و یا اقاله و یا فسخ سند معامله مراتب را با شرح و مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله مورد نظر به حوزه مالیاتی محل وقوع ملک و یا محل سکونت مؤدی حسب مورد اعلام و پس از کسب گواهی انجام معامله اقدام به ثبت یا اقاله یا فسخ معامله حسب مورد نموده و شماره مرجع صدور آن را در سند معامله قید نمایند.

۲- گواهی سازمان تأمین اجتماعی

برای اجاره محل‌های تجاری، اداری و کارگاهی حسب مقررات ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی هنگام نقل و انتقال عین یا منافع مؤسسات و کارگاه‌های مشمول این قانون اعم از اینکه انتقال به صورت قطعی، شرطی، رهنی، صلح حقوق یا اجاره باشد و اعم از اینکه انتقال به صورت رسمی یا غیررسمی صورت بگیرد انتقال گیرنده مکلف است گواهی سازمان را مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن از انتقال دهنده مطالبه نماید. دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم سند از سازمان راجع به بدهی واگذارکننده استعلام نمایند.

هرچند در قانون مزبور برخلاف ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌ها جهت فسخ معاملات از جمله فسخ اجاره تصریح نشده لیکن عموم مقررات مزبور و رعایت مصلحت طرفین قرارداد اجاره و با عنایت به اینکه معمولاً سازمان تأمین اجتماعی محل مورد اجاره را بدهکار می‌داند نه اشخاص دارای فعالیت در آن محل را، اخذ مفاسد حساب تأمین اجتماعی برای فسخ اجاره ضروری است.

آیا اسناد اجاره‌ای که در سال‌های قبل تنظیم شده پس از پایان مدت، خود به خود فسخ شده تلقی می‌گردند؟

در بادی امر و حسب صراحت ماده ۴۹۴ قانون مدنی که مقرر می‌دارد عقد اجاره به محض انقضای مدت برطرف می‌شود چنین به نظر می‌رسد که عقود اجاره که به صورت سند رسمی ثبت و امضاء گردیده چنانچه مدت آنها سپری شود فسخ شده

تلقى می‌گردند.

از آنجایی که همیشه پایان قرارداد اجاره ملازم با فسخ قرارداد مزبور نیست و نظر به اینکه در قوانین مربوط به روابط موجر و مستأجر مصوب سال‌های ۵۶ و ۶۲ و ۷۶ پس از تنظیم قرارداد اجاره حقوقی را برای طرفین قرارداد شناخته و از جمله در اماکن تجاری حق سرقفلی و کسب و پیشه را پیش‌بینی نموده و همچنین رضایت طرفین را برای ادامه اجاره بدون تنظیم قرارداد جدید و به صرف سکونت طرفین مجاز شمرده و اجرت‌المثل را مقرر داشته علی‌هذا فسخ سند اجاره یک اقدام حقوقی مستقل بوده و اجرای آن اراده طرفین قرارداد و امضاء آنها را لازم دارد.

به همین دلیل نیز ادارات ثبت اسناد در هنگام تنظیم اسناد مالکیت المثنی اجاره‌های مدت گذشته را نیز مجدداً در ستون نقل و انتقالات قید می‌نمایند تا مبادا تضییع حقی صورت گیرد.

بند ۷۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مقرر می‌دارد در مواردی که تخلف مستأجر از مقررات مربوط به روابط موجر و مستأجر محرز است قید فسخ سند اجاره جز با حضور و امضاء طرفین و یا صدور حکم دادگاه ممنوع است.

در تاریخ ۷۱/۵/۴ اداره کل ثبت استان در خصوص موضوع در پاسخ به سؤال دفترخانه اعلام می‌دارد:

مطرح نمودن فسخ سند اجاره که مدت آن در ۳۳ سال قبل پایان یافته مورد ندارد خاصه آنکه ملک در تصرف مستأجران سند نبوده و در تصرف خریدار باشد.

مع‌الوصف نظر فوق و جاهت قانونی و حقوقی ندارد هرچند می‌تواند راهگشای موارد خاص باشد علی‌هذا در خصوص این گونه موارد دو راهکار پیشنهاد می‌شود:

۱- موجر و مستأجر یا قائم‌مقام قانونی آنها با حضور در دفترخانه اقدام به فسخ اجاره نمایند.

۲- ذی‌نفع به دادگاه و مراجع صالحه قضایی مراجعه و ابطال و فسخ سند مزبور را درخواست و دادگاه در این خصوص اصدار رأی نماید.

الزام به تنظیم سند رسمی اجاره:

دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره از دعاوی متداول بین موجر و مستأجر است هرچند سند رسمی از جهاتی برای طرفین عقد مهم است لیکن درخواست الزام به تنظیم سند رسمی بیشتر از طرف مستأجر صورت می‌گیرد.

ماده ۷ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ مقرر می‌دارد: در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به عنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره‌نامه تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده، مدت آن منقضی گشته و طرفین راجع به تنظیم اجاره‌نامه اختلاف داشته باشند هر یک می‌توانند برای تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعه کنند. به استناد ماده ۸ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ دادگاه شرایط اجاره‌نامه جدید را معین خواهد کرد. ضمناً اخذ گواهی مالکیت از ثبت اسناد در موردی که موجر از تنظیم سند اجاره خودداری می‌کند، لازم است.

با وصول تقاضای اجرای حکم، دفتر محکمه بدون صدور اجرائیه رونوشت حکم را به دفترخانه مورد درخواست تقاضای اجرای حکم ابلاغ خواهد نمود و به هر یک از طرفین اخطار می‌نماید در روز و ساعت معین برای امضاء اجاره‌نامه در دفترخانه حاضر شوند. با امتناع موجر نماینده دادگاه قرارداد اجاره را از طرف او در دفترخانه امضاء خواهد نمود.

اما اگر مستأجر تا ۱۵ روز از تاریخ تعیین شده حاضر به امضاء نشود دادگاه در صورتی که عذر مستأجر را موجه نداند با تقاضای موجر حکم به تخلیه عین مستأجره صادر می‌کند.

ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۵۶ - دفترخانه مکلف است با درخواست موجر مبنی بر عدم حضور مستأجر در موعد مقرر در حکم در محل دفترخانه گواهی عدم حضور صادر نماید. با استناد به گواهی دفترخانه موجر می‌تواند تخلیه مورد اجاره را به لحاظ امتناع مستأجر از تنظیم سند رسمی اجاره تقاضا کند. برای اجرای حکم تخلیه باید اجرائیه صادر شود.

قبوض سپرده و قبوض اقساطی

الف) قبوض سپرده اجرت‌المثل

ماده ۱۱ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ مقرر می‌دارد:

هرگاه کسی بخواهد وجهی تودیع نماید تا دو‌یست ریال را در مقابل قبض رسمی نزد نماینده دفتر اسناد رسمی (چنانچه دارای نماینده باشد) والا نزد سردفتر تودیع نموده و بیش از مبلغ مذکور را باید به صندوق ثبت محل سپرده و در مقابل رسید به سردفتر اسناد رسمی تسلیم نماید. در هر دو مورد فوق دفتر اسناد رسمی مکلف است منتهی در ظرف دو روز مراتب را به اداره ثبت محل اطلاع دهد تا اداره ثبت تودیع وجه را به وسیله اخطار به طرف ابلاغ کند.

ماده ۱۲ - در دفتر اسناد رسمی وجه تودیع شده در دفتر مخصوص ثبت می‌گردد و در موقعی که قبض وجه تودیع شده به صاحب آن رد می‌شود در ستون مربوطه دفتر از کسی که قبض به او تسلیم شده رسید اخذ می‌گردد.

بندهای ۴۴، ۵۲، ۴۴۸ و ۴۴۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تکلیف دفاتر را در خصوص پرداخت مال‌الاجاره به حساب سپرده مشخص نموده است که خلاصه مقررات مزبور به شرح ذیل می‌باشد:

۱ - حساب مخصوص سپرده موقت در تمام بانک‌های ملی شعبه مرکزی شهرستان‌ها افتتاح و دستورالعمل لازم جهت دریافت وجوه مزبور صادر و اعلام گردیده است.

۲ - دفاتر اسناد رسمی کوشش نمایند حتی‌المقدور بستانکاران اسناد رسمی را مکلف به افتتاح و اعلام شماره حساب بانکی خود بنمایند تا برای بدهکاران از نظر واریز بدهی خود تسهیلات لازم فراهم باشد.

۳ - در مورد اسنادی که قبلاً تنظیم شده بدهکار به دفترخانه محل تنظیم سند و در مورد اسناد عادی به نزدیکترین دفترخانه محل وقوع ملک مراجعه و دفتر اسناد رسمی پس از احراز هویت و مالکیت بستانکار طبق فرم مخصوص معرفی نامه‌ای به عنوان

بانک ملی به بدهکار تسلیم خواهد نمود و بدهکار به استناد معرفی نامه مزبور به بانک مراجعه و بدهی خود را به حساب سپرده موقت مخصوص واریز و یک نسخه از فیش مربوطه را به دفترخانه تسلیم می کند تا برابر مقررات به بستانکار ابلاغ شود.

۴- برای دفعات بعد صدور معرفی نامه از دفترخانه لازم نیست و بدهکار با در دست داشتن معرفی نامه قبلی می تواند همه ماهه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید.

۵- استرداد وجوه سپرده به بستانکاران که به وسیله بدهکار در حساب مخصوص بانک ملی (حساب سپرده موقت) واریز شده موقوف به صدور حواله پرداخت از طرف دفترخانه در ظهر قبوض سپرده طبق رویه سابق خواهد بود.

۶- دفاتر اسناد رسمی مکلفند در قبوض سپرده صادره نام و نشانی کسی که وجه را سپرده و موضوع وجه سپرده از این بابت که مربوط به اجاره بها یا اجرت المثل اجاره نامه عادی بوده یا رسمی و در صورتی که عادی باشد نوع و شماره پلاک و محل وقوع ملک مورد اجاره و در مورد سند رسمی شماره سند را مشخص و قید نمایند.

۷- دفاتر اسناد رسمی باید در موقع ظهنویسی و حواله وجوه قبوض سپرده مبلغ مورد حواله را با تمام حروف ظهر قبض نوشته شده و مشخصات کامل ذی نفع یا وکیل وی طبق شناسنامه و شماره وکالت ارائه شده قید شود. همچنین حواله باید با امضاء سردفتر و دفتریار صادر و به مهر دفترخانه ممهور و اطراف سطور بسته شود تا چیزی به آن الحاق نگردد.

سوال: با توجه به تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ و با عنایت به قانون سال ۱۳۵۶ آیا دفاتر اسناد رسمی تکلیفی در قبول قبوض سپرده بابت اجرت المثل اماکن مسکونی برای اسناد عادی دارند یا خیر؟

کمیسیون وحدت رویه کانون در مورخه ۸۱/۴/۱۲ اعلام نظر نموده:

ایداع مال الاجاره توسط مستأجرین بدهکار، به بانکها و تسلیم قبوض به دفترخانه توسط نامبردگان و تعویض قبوض و سپرده آنها توسط سردفتران اسناد رسمی اعم از اسناد عادی و رسمی با توجه به ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ و بندهای ۵۲، ۴۴۸ و ۴۴۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی منعی به نظر نمی‌رسد.

ب) قبوض اقساطی

ماده ۲۸ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ مقرر می‌دارد:

در مورد کلیه معاملات و اسناد و اجاره‌نامه باید قبوض اقساطی چاپی صادر شود. ماده ۳۰ آئین‌نامه مزبور نیز نحوه صدور و تسلیم قبوض اقساطی را مشخص نموده و اعلام داشته:

در مورد معاملات اقساطی باید قبوض رسمی به عده اقساط صادر و شماره سند معامله و تاریخ تأدیه در آن قید شده به امضاء متعهد برسد. قبوض مزبور به دائن تسلیم و تعداد شماره قبوض آن در ستون ملاحظات دفتر ذکر شده به امضاء متعهدله خواهد رسید.

نکته - علی‌رغم آنکه به استناد بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ صدور اجرائیه برای عدم پرداخت مال الاجاره مشروط و مقید به داشتن قبوض اقساطی نگردیده لیکن مستفاد از عبارت ماده ۲۸ فوق‌الاشعار به نظر می‌رسد در مواردی که پرداخت اجاره تعهد می‌گردد و در طول مدت باید پرداخت شود الزاماً دفاتر اسناد رسمی باید مبادرت به صدور قبوض اقساطی جهت متعهدله نمایند. مرجع صدور اجرائیه قبوض اقساطی و نحوه اقدام نسبت به آنها در بندهای ۲۰۱ الی ۲۰۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مشخص گردیده است.

اجاره به شرط تملیک یا اجاره همراه با وعده بیع

قرارداد اجاره به شرط تملیک عبارت است از عقد اجاره‌ای که ضمن آن شرط

گردد چنانچه مستأجر نسبت به پرداخت اجاره‌بها در مهلت مقرر اقدام نموده یا تمام اقساط مال‌الاجاره را تا پایان مدت به صورت یکجا پرداخت نماید، مستأجر مالک عین مستأجره خواهد شد.

در ماده ۱۲ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۶۲/۶/۸ آمده است: بانکها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور خدماتی، کشاورزی، صنعتی و معدنی، اموال منقول و غیرمنقول را بنا به درخواست مشتری و تعهد او مبنی بر انجام اجاره به شرط تملیک به مشتری واگذار نمایند.

در قراردادهای مزبور شرط می‌گردد که در پایان مدت قرارداد همزمان با پرداخت آخرین قسط اجاره توسط مستأجر، مالکیت وی نیز نسبت به موضوع قرارداد مستقر و قطعی خواهد شد و نیاز به عمل حقوقی دیگری ندارد.

معمولاً در قرارداد اجاره به شرط تملیک شرط می‌گردد که عدم پرداخت اجاره در مواعد مقرر موجب اختیار فسخ برای موجر بوده و مستأجر نیز حق واگذاری منافع به دیگری ندارد.

با وجود کارآیی این نوع قراردادها و پاسخگو بودن آنها به نیازهای عمومی افراد جامعه مع الوصف به دلیل تعلق حق‌الثبت زیاد معمولاً کاربردی و مورد درخواست افراد نیست.

تحلیل ماهیت حقوقی این قرارداد:

در خصوص تبیین قرارداد مزبور تحلیل‌های زیادی ارائه گردیده که سه نظریه از همه مهم‌تر و مقبول‌تر است:

نظریه اول - آنچه واقع شده عقد اجاره است زیرا طرفین خواسته‌اند متصرف مال تنها از منافع آن بهره‌مند گردد و تملیک به تأخیر بیافتد چنانکه ماده یک آئین‌نامه اجاره به شرط تملیک مصوب شورای پول و اعتبار مقرر می‌دارد: اجاره به شرط تملیک عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شده باشد مستأجر در پایان مدت اجاره و پس از پرداخت آخرین قسط مال‌الاجاره، عین مستأجره را مالک گردد.

نظر دوم - چون هدف و منظور اصلی طرفین قرارداد فروش است که اجاره مقدمه آن قرار گرفته بنابراین آنچه واقع شده بیع است به بیان دیگر اجاره سرپوش برای تقسیط ثمن قرار گرفتن است.

نظر سوم - ماهیت قرارداد فی الواقع تابع قصد طرفین است به عبارت دیگر 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 پرداخت می‌شود، اجاره صوری است و روابط دو طرف را باید تابع بیع شمرد. ولی در فرضی که مورد اجاره برای مدتی معین به اجاره داده شده و مستأجر حق تملک آن را در مدت معین پیدا می‌کند، آنچه واقع می‌شود اجاره است.

هر یک از نظرات فوق را از نظر ماهیت حقوقی بپذیریم، آنچه برای دفاتر اسناد رسمی می‌تواند ملاک اقدام باشد این است که شکل ظاهری و صوری قرارداد می‌بایست به صورت اجاره و با عناوین موجر و مستأجر و مورد اجاره و مال‌الاجاره تنظیم شود.

یکی از فوائد عملی بحث ماهیت حقوقی اجاره به شرط تملیک فروش یا تنظیم وکالت فروش نسبت به این قراردادهاست چرا که اگر عقد مزبور را بیع تلقی کنیم مستأجر یا به عبارتی خریدار می‌تواند مورد معامله را با حفظ شرایط ضمن عقد به دیگری بفروشد مشروط بر آنکه در ضمن عقد این حق را از خود سلب نکرده باشد و اگر ماهیت این قرارداد اجاره باشد در هیچ صورتی قابل انتقال به دیگری نیست.

النهایه نظر به اینکه در قراردادها تنظیمی به صورت اجاره به شرط تملیک احراز قصد مشترک طرفین قرارداد محرز و مصرح نیست و تعیین اینکه عقد مورد نظر اجاره بوده یا بیع برعهده دادگاه صالحه می‌باشد لذا ملاک عمومی برای دفاتر اسناد رسمی علی‌الظاهر این گونه قراردادها اجاره تلقی می‌گردد.

عدم لزوم مفاصاحساب شهرداری برای تنظیم اجاره

در خصوص این سؤال که: در تبصره اصلاحی ماده ۷۴ قانون شهرداری‌ها قید

گردیده دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله از شهرداری کتباً مفصاحساب نسبت به عوارض ملک مطالبه نمایند آیا منظور از معامله منحصرأ اسناد قطعی مورد نظر است یا شامل اسناد شرطی، رهنی و اجاره و غیره هم می‌شود؟

کمیسیون وحدت رویه کانون در تاریخ ۷۹/۱۱/۲۵ اعلام داشته:

اگر با تنظیم سند، مالک عین تغییر می‌کند مفصاحساب موضوع تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداری‌ها لازم است، در غیر این صورت نیاز نیست.

تنظیم سند اجاره آپارتمان

به استناد ماده ۱۲ قانون اصلاح تملک آپارتمان‌ها دفاتر اسناد رسمی موظفند در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و غیره گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه‌های مشترک را که به تأیید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قائم مقام او مطالبه نمایند و یا با موافقت مدیر یا مدیران تعهد منتقل‌الیه را به پرداخت بدهی‌های معوقه مالک نسبت به هزینه‌های موضوع این قانون در سند تنظیمی قید نمایند.

تنظیم سند اجاره به انکاء وکالتنامه‌های تنظیمی در خارج از کشور

حسب ابلاغیه مورخ ۸۱/۱۲/۲۵ صادره از سوی رئیس دادگاه‌های انقلاب اسلامی تهران و ابلاغ شده توسط مدیریت محترم امور اسناد سازمان ثبت در مورخه ۸۲/۱/۲۳ مواردی را احصاء و از جمله مقرر داشته تنظیم سند اجاره نیاز به تنفیذ از طرف دادگاه‌های انقلاب اسلامی ندارد.

موجز:

مستأجر:

مورد اجاره و حدود آن: واقع در بخش

به آدرس مورد ثبت و محدوده

سند مالکیت صادره ثبت شده ذیل شماره صفحه دفتر با جمیع

متعلقات شرعیه و عرفیه آن بدون استثناء که مستأجر با رؤیت عین مستاجر و وقوف

کامل از محل وقوع و حدود و مشخصات، قبول و اقرار به تصرف و قبض مورد اجاره

کرده است.

مدت: شروع از تاریخ الی
مال الاجاره: در تمام مدت مبلغ ریال از قرار ماهیانه
ریال که مستأجر متعهد است در اول هر ماه مبلغ ریال به موجب
قبض رسمی به موجر بپردازد تأخیر در پرداخت هر قسط تا ده روز موجب خیار فسخ
در بقیه مدت برای موجر خواهد بود و بنا به درخواست موجر برای اجاره هر
ماه یک برگ قبض رسمی صادر گردید.

شروط:

(۱) - مالیات مستغلات و تعمیرات کلی و اساسی به عهده موجر و تعمیرات جزئی
مورد اجاره و ازاله زباله، برف‌روبی و پرداخت قبوض آب و برق و تلفن مصرفی و به
طور کلی هر اقدامی که جهت استفاده بهتر از محل مورد اجاره لازم باشد به عهده
مستأجر است. (۲) - مستأجر حق انتقال مورد اجاره را مشاعاً یا مفروضاً جزئاً یا کلاً به
هیچ صورت حتی به صورت مشارکت، نمایندگی، صلح حقوق و وکالت به غیر ندارد.
(۳) - مستأجر متعهد است همانطوری که مورد اجاره را صحیح و سالم تحویل گرفته
صحیح و سالم تحویل موجر نموده و رسید اخذ نماید. (۴) - از تاریخ فسخ یا انقضای
مدت، مستأجر متعهد به پرداخت اجرت‌المثل معادل اجرت‌المسمی به موجر می‌باشد.
(۵) - چنانچه بعد از انقضای مدت و یا بعد از فسخ، مستأجر مورد اجاره را سالم‌تخلیه
نموده و موجر از تحویل گرفتن آن خودداری ورزد مستأجر حق دارد با ارائه
مفاصحا حساب‌های حق‌الامتيازات آب و برق و تلفن منصوبه جهت تخلیه و تحویل
مورد اجاره به دادگاه صالحه رجوع نماید. (۶) - چنانچه بر اثر فعل یا ترک فعل
مستأجر و یا بی‌احتیاطی وی از قبیل آتش‌سوزی و تخریب و غیره خسارتی به مورد
اجاره یا اماکن مجاور وارد گردد مستأجر موظف به جبران خسارات وارده و مرمت و
بازسازی آنها می‌باشد. (۷) - طرفین (هر یک از موجر و مستأجر) اقرار و اظهار داشته و
می‌دارند که هیچ‌گونه وجه یا مالی به عنوان سرقفلی، حق کسب و پیشه و نظایر آن یا

تحت عناوین پیش‌بینی نشده دیگر از سوی مستأجر به موجر تسلیم و پرداخت نگردیده است. بنابراین مستأجر متعهد به تخلیه و تحویل مورد اجاره لدی الفسخ یا بعد از انقضای مدت به موجر با اخذ رسید کتبی می‌باشد و هرگونه ادعائی در خصوص سرقفلی و نظایر آن را ضمن العقد لازم حاضر از خود اسقاط نمود ضمناً مورد اجاره صرفاً جهت اشتغال مستأجر به شغل اجاره داده شده است و به هیچ عنوان حق تغییر نوع استفاده مزبور از مورد اجاره را بدون موافقت کتبی مالک ندارد. (۸) - چنانچه مستأجر در موعد مقرر (پایان اجاره یا لدی الفسخ) اقدام به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر ننماید موجر حق دارد از طریق دفترخانه درخواست صدور اجرائیه نموده و از مورد اجاره خلع ید نماید. (۹) - تخلف مستأجر از هر یک از مفاد و شروط این سند موجب خیار فسخ از طرف موجر خواهد شد.

این سند به استناد گواهی شماره دارایی و
 سازمان تأمین اجتماعی و نامه شماره
 اتحادیه تنظیم گردید.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
 پرتال جامع علوم انسانی