

نقد یک رای در زمینه اجاره به شرط تملیک

◀ عباس میرشکاری دانشجوی دکتری رشته حقوق خصوصی دانشگاه تهران
 ▶ زهرا فریور کارشناس ارشد رشته حقوق تجاری - اقتصادی بین الملل دانشگاه تهران

بند اول - شرح وقایع پرونده

در تاریخ ۸۷/۱/۱۷ شرکت الف به عنوان موجر، یک دستگاه خودرو به شخص ب به عنوان مستاجر، به شرط تملیک اجاره داده است. خودروی مورد اجاره با یک دستگاه کامیون تصادف نموده و به طور کامل منهدم می‌شود. مستاجر برای رهایی یافتن از پرداخت اجاره بها، چاره را در فسخ قرارداد می‌بیند. در همین راستا وکیل وی در سال ۱۳۹۰ دادخواستی به طرفیت موجر به خواسته صدور حکم بر اعلام فسخ قرارداد اجاره به شرط تملیک به دادگاه عمومی ارائه داده است که طی پرونده کلاسه ... به شعبه ... دادگاه عمومی حقوقی تهران ارجاع و طی پرونده کلاسه بایگانی می‌شود. الف - دفاعیات و استدلالهای خواهان: وکیل خواهان ضمن پیوست روگرفت قرارداد اجاره به شرط تملیک، نظریه کارشناس تصادفات، نظریه کارشناسی تامین دلیل و نیز عکس‌های گرفته شده از خودروی مورد اجاره، در دادخواست خود اظهار می‌دارد: «به موجب قرارداد اجاره به شرط تملیک، خواننده یک دستگاه خودرو به صورت اجاره و به شرط تملیک به موکل اجاره داده و قرار بوده موکل ضمن فعالیت اقتصادی با آن، اجاره بهای تعیین شده را پرداخت نماید. متأسفانه در تاریخ ۸۷/۲/۱۵ در جاده... مورد اجاره با یک دستگاه کامیون تصادف نموده و به شرح نظریه کارشناس تامین دلیل، به طور کامل منهدم شده است و بازسازی آن فاقد توجیه اقتصادی اعلام می‌گردد... با عنایت به مقررات مندرج در ماده ۴۸۳ ق.م. که تلف مورد اجاره را موجب انفساخ قرارداد اعلام می‌نماید... تقاضای رسیدگی و صدور حکم بر اعلام فسخ قرارداد اجاره از تاریخ ۸۷/۲/۱۵ مورد استدعا می‌باشد.» روشن است که وکیل خواهان (مستاجر) سعی دارد ذهن دادگاه را متوجه این موضوع کند که قرارداد پیش رو، قرارداد اجاره ای است که شرط تملیکی نیز در آن درج شده است و از این جهت ماهیت و مقتضای ذات آن چیزی جز عقد اجاره موضوع قانون مدنی نیست؛ لذا در هر جا که قرارداد پیش روی طرفین، ساکت باشد برای تکمیل مفاد آن باید به قانون مدنی استناد کرد. وکیل خواهان در گام بعدی و پس از اثبات حاکمیت احکام مندرج در قانون مدنی بر قرارداد موضوع دعوی، بر این مسئله تاکید می‌نماید که پرداخت اجاره بها منوط و موکول به انجام فعالیت اقتصادی با مورد اجاره بوده است؛ در نتیجه حال که امکان استفاده اقتصادی از مورد اجاره متصور نیست تکلیف بر پرداخت اجاره بها نیز خود به خود منتفی است. وی در گام سوم با استناد به ماده ۴۸۳ ق.م.

بحث انفساخ قرارداد اجاره را به میان می‌کشد و در واقع از دادگاه می‌خواهد اقدام به صدور حکم اعلامی نماید تا در نهایت در یک اقدام پیش دستانه بتواند پیش از الزام موجر به پرداخت اجاره بهای باقی مانده، خود را از زیر بار مسئولیت پرداخت اجاره بها برهاند و تلف مورد اجاره را دلیل موجهی برای انفساخ قرارداد معرفی نماید. منتها به نظر می‌رسد وکیل خواهان تفاوت فسخ و انفساخ را نادیده گرفته است و در ستون خواسته و خاتمه دادخواست خود تقاضای صدور حکم فسخ قرارداد را می‌نماید؛ ب- دفاعیات خواننده: خواننده دعوا، نخست به ماده یک قرارداد استناد می‌کند. براساس این ماده، مستاجر حق هرگونه ادعا در خصوص خسارات ناشی از هر عیب احتمالی کارخانه سازنده را از خود اسقاط کرده است. این در حالی است که خواهان ابتدا مدعی تلف مورد اجاره به دلیل نقص یا عیب قبلی نشده است و مشخص نیست استناد به ماده فوق چه ارتباطی با امکان انفساخ قرارداد به دلیل تلف مورد اجاره (حکم مندرج در ماده ۴۸۳ ق.م.) دارد؟ در گام بعدی خواننده در ادامه لایحه جوابیه بیان می‌دارد که: «به موجب بند یک ماده هفت قرارداد، مستاجر در مقابل موجر متعهد شده است که کلیه خساراتی را که به هر دلیل از جمله موارد غیر ارادی فورس ماژور به مورد اجاره وارد آید جبران کند». این بند از قرارداد حاوی حکمی مهم و قابل اعتنا است؛ حکمی که در دکتترین حقوقی از آن با عنوان شرط تضمین مسئولیت بحث می‌شود. به این ترتیب، مسئولیت هرگونه خسارت وارده به موضوع اجاره به عهده مستاجر خواهد بود. ج - رای و استدلال‌های قاضی: در نهایت قاضی دادگاه، طی دادنامه شماره ۷۷۳ در تاریخ ۹۰/۷/۲۵ پس از شرح اجمالی از پرونده، مقرر می‌دارد: «اولاً؛ در مانحن فیه قرارداد اجاره مشمول قانون مدنی نیست بلکه مشمول ماده ۱۰ قانون است؛ چرا که اجاره به شرط تملیک یک قرارداد جدیدالتاسیس است. ثانیاً؛ در اینجا تلف عین مستاجر نیست، بلکه اتلاف عین مستاجر توسط مستاجر است. ثالثاً؛ حق فسخ قرارداد در اتلاف عین مستاجر از حقوق موجر است نه مستاجر؛ لذا دادگاه خواسته خواهان را وارد ندانسته و به استناد ماده ۱۰ ق.م. حکم به بطلان دعوی خواهان صادر و اعلام می‌دارد.»

بند دوم - تحلیل پرونده

الف - ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک

اصلی‌ترین موضوع این پرونده که تبیین آن در شناخت راهکار صحیح حل اختلاف تاثیرگذار است تحلیل ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک است.

وکیل خواهان به این سمت و سو می‌رود که این قرارداد را در قالب عقد معین اجاره گنجانیده و تنها تفاوت آن را با عقد اجاره، در وجود شرط تملیک ببیند. چنانکه در دادخواست می‌نویسد: «خواننده یک دستگاه خودرو به صورت اجاره و به شرط تملیک به موکل اجاره داده...» این نحوه نگرش که نتیجه طبیعی آن شمول مقررات قانون مدنی بر عقد اجاره به شرط تملیک خواهد بود، به منظور استفاده از آثار و شرایط خاص این عقد بویژه در بحث تلف مورد اجاره است. به این ترتیب، اجاره به شرط تملیک همان اجاره است ولی نه اجاره مطلق بلکه اجاره مقید به شرط تملیک که براساس آن هرگاه مستاجر به تعهدات خود عمل نماید، موجر متعهد به انتقال مالکیت عین به مستاجر خواهد شد. خواننده دعوا در برابر این سخن، موضع سکوت را در پیش می‌گیرد؛ سکوتی که از آن معنای موافقت با این موضع خواهان نیز استنباط می‌شود اما حقیقت آن است که در قرارداد اجاره به شرط تملیک، قصد طرفین در واقع هرگز انعقاد عقد اجاره و صرفاً تملیک منافع نیست و تملیک عین هم در نظر طرفین قرارداد، در تکوین قصد آنان برای ورود به چنین قراردادی مؤثر بوده است در صورتی که در عقد اجاره ساده، قصد طرفین صرفاً تملیک منافع است. لذا روشن است که علی‌رغم نام این قرارداد (اجاره به شرط تملیک)، «تملیک» صرفاً شرطی فرعی است که به عقد اجاره ساده اضافه شده باشد نیست بلکه شرطی است که مقتضای ذات عقد اجاره را دگرگون ساخته و آن را به قرارداد دیگری بدل می‌سازد. به هر روی، خواننده دعوا پاسخی درخور به این سوال اساسی و مهم نمی‌دهد اما برای دادگاه تکلیف موضوع مشخص است؛ چنانکه در دادنامه می‌نویسد: «قرارداد اجاره مشمول قانون مدنی نیست بلکه مشمول ماده ۱۰ قانون است؛ چرا که اجاره به شرط تملیک یک قرارداد جدیدالتاسیس است.» تصمیم دادگاه برای خروج قرارداد اجاره به شرط تملیک از قانون مدنی صحیح به نظر می‌رسد. دادگاه به درستی تفاوت بنیادین قصد طرفین در اجاره ساده و قرارداد اجاره به شرط تملیک را درک کرده است؛ چه در اجاره به شرط تملیک، طرفین بیش از آنکه به تملیک موقت منافع نظر داشته باشند به تملیک عین پس از دوره ی زمانی انتفاع از عین نظر دارند و دقیقاً بر همین اساس است که اجاره بهای پرداختی در قرارداد اجاره به شرط تملیک بسیار بیشتر از اجاره ساده است بویژه آنکه بر خلاف عقد اجاره که در پایان مدت اجاره مالکیت عین و منافع مال موضوع قرارداد در مالکیت موجر مستقر می‌شود در پایان عقد اجاره

نیست؛ در نتیجه نمی‌توان به احکام تلف و فسخ و انفساخ مربوط به اجاره مراجعه کرد. دومین استدلال قاضی محترم آن است که آنچه محقق شده تلف نیست بلکه اتلاف است لذا به فرض اجاره بودن این قرارداد نیز مجرای برای حکم ماده ۴۸۳ وجود ندارد و در ادامه همین استدلال سوم این نکته را یادآور می‌سازد که با توجه به تلف مال توسط مستاجر، این موجر است که حق فسخ دارد و نه مستاجر. علاوه بر نکته ای که در خصوص تلقی ماهیت قرارداد مورد بحث در بند قبلی گفته شد دو نکته دیگر نیز در رای دادرسی، محل توجه است: نخست آنکه قاضی محترم معتقد است که: «در اینجا تلف عین مستاجر نیست بلکه اتلاف عین مستاجر توسط مستاجر است» در حالی که تردیدی نیست که لطمه دیدن مورد اجاره بر اثر تصادف یقیناً از حالت اتلاف خارج است. در واقع جا داشت که با توسل به ادله اثبات دعوا، این موضوع به اثبات می‌رسید. دوم آنکه قاضی دادگاه در جهت صدور حکم به بطلان دعوا به ماده ۱۰ قانون مدنی استناد کرده است؛ در حالی که این حکم نیازمند یک مستند قانونی شکلی است و نه ماهوی. از دیگر سو، قاضی دادگاه، با این استناد به اینکه قرارداد اجاره به شرط تملیک، قرارداد اجاره نیست استناد به مواد مذکور در باب اجاره را صحیح نمی‌داند؛ در حالی که این استدلال تمام و کامل نیست؛ چه حتی اگر بپذیریم اجاره به شرط تملیک، قراردادی نامعین است این امر نافی این قضیه نیست که برای تکمیل ابعاد مختلف این قرارداد به احکام سایر عقود استناد شود.

نتیجه:

عقدی قرارداد معین است که عنوان آن عقد توسط قانونگذار بکار رفته و آثار و شرایط آن توسط وی مشخص شده باشد. اصطلاح «اجاره به شرط تملیک» نیز در لسان قانونگذار ما بکار رفته و مقتضای آن مشخص شده است؛ بنابراین قراردادی معین است. با این حال این امر مانع آن نیست که برای تکمیل مفاد آن به احکام مندرج در قانون مدنی در باب اجاره استناد شود.

فهرست منابع:

- ۱- امامی، سیدحسن؛ حقوق مدنی، ج ۲، کتاب‌فروشی اسلامی، ۱۳۷۴، چاپ یازدهم.
- ۲- تفرشی، محمد عیسی؛ وحدتی شبیری، سید حسن؛ ماهیت حقوقی، احکام و آثار قرارداد «اجاره به شرط تملیک»، دو ماهنامه علمی، پژوهشی دانشور، دانشگاه شاهد، سال نهم، شماره ۳۶، دی ۱۳۸۰.
- ۳- وحیدی، امیرحسین؛ تحلیلی پیرامون عقد اجاره به شرط تملیک، مجله کانون، شماره ۵۸.
- ۴- کاتوزیان، ناصر؛ عقود معین، ج ۱، انتشارات مدرس، ۱۳۷۴، چاپ ششم.
- ۵- موسوی شهری، سید مهدی، پایان نامه اجاره به شرط تملیک، دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۶۰.

اجاره، عین مستأجره به واسطه حادثه، کلا یا بعضاً تلف شود اجاره از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده منفسخ می‌گردد و در صورت تلف بعضی آن مستأجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید.» ماده ۴۹۶ ق.م. نیز مقرر می‌دارد: «عقد اجاره به واسطه تلف شدن عین مستأجره از تاریخ تلف باطل می‌شود.» به این ترتیب، تلف مورد اجاره، سبب می‌شود که عقد اجاره خود به خود منحل شود؛ اتفاقی قهری که با اصطلاح انفساخ از فسخ که جنبه ارادی دارد متمایز می‌شود؛ اراده طرفین نیز در آن نقشی ندارد جز آنکه با دادخواست خود، از دادگاه حکم اعلامی انفساخ را درخواست کنند اما گویا وکیل خواهان چندان متوجه این تمایز نبوده و در جمله انتهایی دادخواست خود به اشتباه، اصطلاح فسخ را بکار می‌برد. آنجا که می‌نویسد: «با عنایت به مقررات مندرج در ماده ۴۸۳ ق.م. که تلف مورد اجاره را موجب انفساخ قرارداد اعلام می‌نماید... تقاضای رسیدگی و صدور حکم بر اعلام فسخ قرارداد اجاره از تاریخ ۸۷/۲/۱۵ مورد استدعا می‌باشد.» نکته قابل توجه اینکه این مذاقه، تنها امری شکلی محسوب نشده است و اثر ماهوی نیز دارد؛ چنانکه با توجه به لزوم فوریت اقدام در فسخ، دعوی فسخ با توجه به فاصله زمانی سه ساله میان وقوع سبب فسخ و دادخواست اعلام فسخ، پذیرش این درخواست به دشواری امکانپذیر بود؛ این در حالی است که در انفساخ با چنین محدودیت زمانی روبرو نیستیم.

خواننده دعوا در مقابل این استناد، به ماده یک قرارداد توسل می‌جوید. براساس این ماده، مستاجر حق هرگونه ادعا در خصوص خسارات ناشی از هر عیب احتمالی کارخانه سازنده را از خود اسقاط کرده است. اما حقیقت این است که خواهان ادعایی راجع به عیب مورد اجاره مطرح ننموده است تا ماده فوق قابل استناد باشد. خواننده نیز از بی‌پایه بودن دفاع خود مطلع است پس به ماده دیگری از قرارداد پناه می‌برد: «به موجب بند یک ماده هفت قرارداد مستاجر در مقابل موجر متعهد شده است که کلیه خساراتی را که به هر دلیل از جمله موارد غیرارادی فورس ماژور به مورد اجاره وارد آید جبران کند.» به این ترتیب تعهد مستاجر در حفظ مورد اجاره، تعهد به تضمین نتیجه است و وی در هر حال مکلف به حفظ آن بوده است. پس نه تنها نمی‌تواند تلف مورد اجاره را سبب انفساخ قرارداد و در نتیجه عامل معافیت خود از پرداخت مابقی اقساط اجاره بها بداند بلکه به جهت تخلف از تعهد حفظ، مسئول است. در واقع این شرط، شرط ضمان برای مستاجر بدون تقصیر است که با وحدت ملاک گرفتن از ماده ۶۴۲ ق.م. درست دانسته شده است. قاضی دادگاه نتیجه رای خود را بر سه استدلال بنیان می‌نهد. نخست آنکه اجاره به شرط تملیک عقدی جدید التاسیس است و مشمول قواعد اجاره مندرج در قانون مدنی

به شرط تملیک، نه تنها مالکیت منافع به موجر باز نمی‌گردد که وی مالکیت عین را نیز از دست می‌دهد. اما قاضی محترم از میان دلایل قابل ارائه بر تفاوت قرارداد پیش رو با عقد اجاره مندرج در قانون مدنی، صرفاً به جدیدالتاسیس بودن این عقد اشاره می‌کند؛ حال آنکه صرف جدید بودن یک قرارداد نمی‌تواند دلیلی بر شمول ماده ۱۰ قانون مدنی و نامعین تلقی کردن یک قرارداد شود؛ در واقع عقد معین عقدی است که در قانون عنوان معین دارد و قانونگذار به لحاظ اهمیت و کثرت استعمال در عرف، شرایط و آثار آن را معین کرده است؛ مانند بیع، اجاره، قرض، صلح، شرکت، ضمان و غیره. به این ترتیب جدید بودن یا نبودن عقد تاثیری بر نوع عقد ندارد پس اولین گام در شناسایی نوع عقد احراز استعمال عنوان عقد توسط قانونگذار و مشخص کردن آثار و شرایط آن عقد توسط وی است در همین راستا باید دید که آیا در زبان قانونگذار ماه اصطلاح اجاره به شرط تملیک بکار رفته و مقتضای آن توسط قانونگذار مشخص شده است یا خیر؟ در پاسخ باید گفت که اصطلاح «اجاره به شرط تملیک» برای اولین بار در آیین نامه موقت اجرایی «اجاره به شرط تملیک» مصوب ۱۳۶۱/۸/۲۶ شورای پول و اعتبار و سپس در قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲/۶/۸ به کار گرفته شد و در ماده ۵۷ آئین نامه تسهیلات اعطایی بانکی مصوب ۱۳۶۲/۱۰/۱۲ هیأت وزیران، تعریف شد و چگونگی و شرایط تنظیم قرارداد مذکور در ماده ۵۸ تا ۶۵ آئین نامه یاد شده بیان گردید. در تعریف ذکر شده در ماده ۵۷ آئین نامه تسهیلات اعطایی بانکی مصوب ۱۳۶۲ هیأت وزیران 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 مستأجره را مالک گردد.» به این ترتیب قرارداد اجاره به شرط تملیک از جمله عقود معین محسوب خواهد شد و با وجود نظرات گوناگونی که در دکتترین در مورد ماهیت وجود دارد باید پذیرفت که قانون‌گذار به امضای این قرارداد اقدام ورزیده و آن را جزء عقود معین ساخته است.

ب- نقش تلف مورد قرارداد در وضعیت آن

وکیل خواهان که با تلقی قرارداد اجاره به شرط تملیک به عنوان مصداقی از عقد اجاره، راه را برای استناد به ماده ۴۸۳ ق.م. هموار می‌بیند در دادخواست می‌نویسد: «در تاریخ ۸۷/۲/۱۵ در جاده... مورد اجاره با یک دستگاه کامیون تصادف نموده و به شرح نظریه کارشناس تامین دلیل، به طور کامل منهدم شده و بازسازی آن فاقد توجیه اقتصادی اعلام می‌گردد... با عنایت به مقررات مندرج در ماده ۴۸۳ ق.م. که تلف مورد اجاره را موجب انفساخ قرارداد اعلام می‌نماید... تقاضای رسیدگی و صدور حکم بر اعلام فسخ قرارداد اجاره از تاریخ ۸۷/۲/۱۵ مورد استدعا می‌باشد». براساس ماده فوق «اگر در مدت