
اجاره به شرط تملیک سهام شرکت‌ها و آثار حقوقی آن

www.ketab.ir

مؤلف:

عبداله اسفندیار

پژوهشگر دکتری حقوق خصوصی و مدرس دانشگاه

سرشناسه	: اسفندیار، عبدالله، ۱۳۵۴-
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: اجاره به شرط تملیک سهام شرکت‌ها و آثار حقوقی آن / مولف عبدالله اسفندیار.
مشخصات نشر	: تهران: اشکان، ۱۴۰۱.
مشخصات ظاهری	: ۲۱۵ ص: مصور، نمونه.
شابک	: ۹۷۸-۹۶۴-۷۱۶۰-۴۹-۰
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. [۲۰۹] - ۲۱۵.
موضوع	: اجاره به شرط تملیک -- ایران Renting to own -- Iran خرید و فروش شرطی -- ایران Conditional sales -- Iran معاملات و مقررات -- ایران * Transactions -- Law and legislation -- Iran مالکیت سهام شرکت‌ها -- قوانین و مقررات -- ایران Stock ownership -- Law and legislation -- Iran
رده بندی کنگره	: KMH۸۷۷
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۰۷۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۹۹۸۰۴۴
اطلاعات رکورد کتابشناسی	: * فیبا



اجاره به شرط تملیک سهام شرکت‌ها و آثار حقوقی آن

ناشر: نشر اشکان

مولف: عبدالله اسفندیار

نوبت چاپ: اول، ۱۴۰۱

تیراژ: ۲۰۰ جلد

چاپ و صحافی: نوبخت، جامی

قیمت: ۱۷۰,۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۷۱۶۰-۴۹-۰

آدرس: تهران، میدان انقلاب، اول خیابان آزادی، کوچه قائم مقام، پلاک ۹، واحد ۲

تلفن: ۰۹۱۲۳۲۹۱۸۵ - ۶۶۹۱۶۳۹۸

طبق مواد ۱۹ و ۲۳ قانون حمایت از مؤلفان و مصنفان، هرگونه کپی برداری، تکثیر کلی یا جزئی از مطالب کتاب، بدون اجازه‌ی ناشر یا مؤلف، جرم بوده و پیگرد قانونی را به همراه دارد.



Ketabshenasye-hocman

مقدمه..... ۱۳

بخش اول: مفاهیم و کلیات

- فصل اول: مفهوم، تاریخچه و انواع قرارداد اجاره به شرط تملیک..... ۲۳
- مبحث اول: مفهوم و تاریخچه قرارداد اجاره به شرط تملیک..... ۲۳
- گفتار اول: تعریف و مفهوم اجاره به شرط تملیک..... ۲۳
- گفتار دوم: تاریخچه اجاره به شرط تملیک..... ۲۷
- بند اول: تاریخچه اجاره به شرط تملیک در کشورهای غربی..... ۲۷
- بند دوم: تاریخچه اجاره به شرط تملیک در ایران..... ۲۹
- مبحث دوم: انواع قرارداد اجاره به شرط تملیک..... ۳۱
- گفتار اول: قراردادی که تنها موجب تعهد به انتقال مالکیت است (تعهد یکطرفی)..... ۳۱
- گفتار دوم: قراردادی که هر دو طرف متعهد به انتقال مالکیت هستند (تعهد طرفینی)..... ۳۳

فصل دوم: خصایص، مزایا و ماهیت حقوقی قرارداد اجاره به شرط تملیک..... ۳۵

- مبحث اول: خصایص و مزایای قرارداد اجاره به شرط تملیک..... ۳۵
- گفتار اول: خصایص قرارداد اجاره به شرط تملیک..... ۳۵
- بند اول: معین بودن عقد اجاره به شرط تملیک..... ۳۵
- بند دوم: لازم بودن عقد اجاره به شرط تملیک..... ۳۶
- بند سوم: معوض بودن عقد اجاره به شرط تملیک..... ۳۶
- بند چهارم: تملیکی بودن اجاره به شرط تملیک..... ۳۷
- بند پنجم: مدت دار بودن عقد اجاره به شرط تملیک..... ۳۸
- بند ششم: رضایی بودن عقد اجاره به شرط تملیک..... ۳۸
- بند هفتم: اجاره به شرط تملیک عقدی است اعتباری..... ۳۹
- گفتار دوم: مزایای عقد اجاره به شرط تملیک..... ۳۹
- بند اول: پرداخت قیمت کالا با اقساط طولانی مدت..... ۴۰
- بند دوم: عدم نیاز به وثیقه‌های سنگین..... ۴۰

- بند سوم: اطمینان متقاضی از سالم بودن مال موضوع قرارداد ۴۱
- بند چهارم: اطمینان کامل بانک از برگشت سرمایه ۴۱
- بند پنجم: به کارگیری منابع مالی ۴۲
- مبحث دوم: ماهیت حقوقی قرارداد اجاره به شرط تملیک ۴۳
- گفتار اول: اجاره به شرط تملیک عقد اجاره‌ای است که در آن شرط تملیک درج گردیده است ۴۳
- گفتار دوم: اجاره به شرط تملیک به عنوان عقد بیع ۴۷
- بند اول: اجاره به شرط تملیک به عنوان بیع معلق ۴۷
- بند دوم: اجاره به شرط تملیک به عنوان بیع توأم با شرط فاسخ ۴۸
- بند سوم: عقد اجاره به شرط تملیک به عنوان عقد بیع اقساطی ۵۰
- گفتار سوم: اجاره به شرط تملیک به عنوان عقدی مختلط از اجاره و بیع معلق ۵۰
- گفتار چهارم: اجاره به شرط تملیک به عنوان عقدی مستقل و معین ۵۲
- گفتار پنجم: نظر مورد اختیار در باب ماهیت حقوقی قرارداد اجاره به شرط تملیک ۵۴
- فصل سوم: مفهوم، اوصاف و ماهیت حقوقی سهام** ۶۱
- مبحث اول: مفهوم سهم ۶۱
- بند اول: مفهوم لغوی سهم ۶۱
- بند دوم: مفهوم اصطلاحی سهم ۶۲
- مبحث دوم: اوصاف و ویژگیهای سهام ۶۳
- گفتار اول: قابلیت نقل و انتقال سهام ۶۳
- گفتار دوم: قابلیت توقیف سهام ۶۵
- گفتار سوم: قابلیت توثیق سهام ۶۵
- مبحث سوم: ماهیت حقوقی سهام ۶۶
- گفتار اول: ماهیت حقوقی سهام از دیدگاه حقوق موضوعه ۶۷
- گفتار دوم: ماهیت حقوقی سهام از دیدگاه حقوقدانان ۶۸
- بند اول: سهام مال است ۶۸
- بند دوم: سهام مال منقول است ۶۹
- بند سوم: سهام اموال غیرمادی (اعتباری) است ۷۰
- گفتار سوم: نظر مورد اختیار در رابطه با ماهیت حقوقی سهام ۷۴

بخش دوم: قابلیت و شرایط واگذاری سهام در قالب اجاره به شرط تملیک

- فصل اول: قابلیت و امکان واگذاری سهام در قالب اجاره به شرط تملیک ۸۱
- مبحث اول: بررسی موضوع با لحاظ نظریه اجاره بودن قرارداد اجاره به شرط تملیک ۸۲
- مبحث دوم: بررسی موضوع با لحاظ نظریه خاص و جدید بودن قرارداد اجاره به شرط تملیک ۸۶
- مبحث سوم: بررسی موضوع با لحاظ نظریه بیع بودن قرارداد اجاره به شرط تملیک ۸۷
- گفتار اول: بیع سهام از دیدگاه حقوق موضوعه (قوانین مدنی و تجارت) ۸۹
- گفتار دوم: بیع سهام در رویه قضایی ۹۴
- گفتار سوم: بیع سهام از نظر حقوقدانان ۹۶
- گفتار چهارم: بیع سهام از دیدگاه بورس اوراق بهادار (سهام) ۱۰۱
- بند اول: سابقه بورس در ایران ۱۰۱
- بند دوم: ماهیت حقوقی معاملات سهام در بورس اوراق بهادار ۱۰۲

- فصل دوم: شرایط واگذاری سهام در قالب اجاره به شرط تملیک ۱۰۵
- مبحث اول: شرایط عمومی (عام) مبحث قرارداد اجاره به شرط تملیک سهام ۱۰۵
- مبحث دوم: شرایط اختصاصی (خاص) صحت قرارداد اجاره به شرط تملیک سهام ۱۰۶
- گفتار اول: قابلیت بقاء مورد معامله (طول عمر مفید در جهت قرارداد) ۱۰۷
- گفتار دوم: موجر مالک عین و منفعت باشد ۱۰۸
- گفتار سوم: تعیین مدت قرارداد ۱۰۸

بخش سوم: آثار قرارداد اجاره به شرط تملیک سهام و خاتمه آن

- فصل اول: آثار قرارداد اجاره به شرط تملیک سهام بین طرفین ۱۱۳
- مبحث اول: تکالیف طرفین قرارداد ۱۱۴
- گفتار اول: تکالیف انتقال دهنده ۱۱۵
- بند اول: تسلیم مورد معامله (سهام) ۱۱۵
- بند دوم: انتقال سهام مورد معامله به انتقال گیرنده ۱۱۷
- بند سوم: عدم درخواست تغییر و تبدیل سهام ۱۱۸
- بند چهارم: خودداری از انتقال سهام مورد معامله به غیر ۱۱۹
- گفتار دوم: تکالیف انتقال گیرنده ۱۲۱

بند اول: پرداخت اقساط.....	۱۲۱
بند دوم: خودداری از انتقال سهام به غیر.....	۱۲۳
بند سوم: خودداری از تعدی و تفریط و رعایت مصلحت.....	۱۲۵
بند چهارم: پرداخت هزینه‌ها.....	۱۲۶
مبحث دوم: بررسی سایر آثار قرارداد بین طرفین.....	۱۲۷
گفتار اول: مباحث مربوط به نقل و انتقال سهام.....	۱۲۸
بند اول: انتقال سهام از طرف انتقال‌دهنده.....	۱۲۸
بند دوم: انتقال سهام از طرف انتقال‌گیرنده.....	۱۲۹
بند سوم: انتقال امتیازات سهام ممتاز.....	۱۳۱
گفتار دوم: مباحث مربوط به نقل و انتقال منافع سهام.....	۱۳۲
گفتار سوم: مباحث مربوط به حق تقدم و سود سهام.....	۱۳۶
گفتار چهارم: مباحث مربوط به توقیف سهام.....	۱۳۸
بند اول: توقیف سهام از طرف طلبکاران انتقال‌گیرنده.....	۱۳۹
بند دوم: توقیف سهام از طرف طلبکاران انتقال‌دهنده.....	۱۴۰
گفتار پنجم: ورشکستگی طرفین و تأثیر آن بر وضعیت قرارداد.....	۱۴۰
بند اول: ورشکستگی انتقال‌دهنده.....	۱۴۱
بند دوم: ورشکستگی انتقال‌گیرنده.....	۱۴۲
گفتار ششم: فوت طرفین و تأثیر آن بر وضعیت قرارداد.....	۱۴۴

فصل دوم: اثر قرارداد اجاره به شرط تملیک سهام نسبت به اشخاص ثالث (شرکت - سهامداران) ۱۴۷

مبحث اول: تأثیر متقابل قرارداد و شرکت بر یکدیگر و نسبت به طرفین قرارداد.....	۱۴۸
گفتار اول: مباحث مربوط به حق حضور در مجامع شرکت و حق رأی و تصدی سمت‌های مدیریتی.....	۱۴۸
گفتار دوم: افزایش سرمایه شرکت و تکلیف طرفین قرارداد.....	۱۵۱
گفتار سوم: مباحث مربوط به درخواست بطلان و فسخ و انحلال شرکت.....	۱۵۵
گفتار چهارم: تلف سرمایه شرکت و تأثیر آن بر وضعیت حقوقی قرارداد.....	۱۵۷
گفتار پنجم: انحلال یا ورشکستگی شرکت و تأثیر آن بر وضعیت قرارداد.....	۱۵۹
گفتار ششم: تقسیم موقت دارایی در دوران تصفیه.....	۱۶۴
مبحث دوم: اصل نسبی بودن قراردادهای در خصوص اجاره به شرط تملیک سهام.....	۱۶۵

مقدمه

امروزه بسیار مشاهده می‌شود که اشخاص برای رفع نیازهای اجتماعی خود که نیازهای اقتصادی را نیز همراه خواهد داشت اقدام به معامله با یکدیگر می‌کنند و آنچه بیش از گذشته به چشم می‌خورد قراردادهایی است که فیما بین اشخاص منعقد شده، لیکن در قالب عقود معین احصاء شده در قانون مدنی نمی‌گنجد. گذر زمان، نیازهای جدیدی را نیز ایجاد می‌نماید که بدیهی است اجرای صحیح آنها در گرو قانونگذاری صحیح و وضع قوانینی جامع در مورد این دسته از قراردادها می‌باشد^۱

نیازهای اجتماعی سهم بسزایی در ایجاد تحول قواعد حقوقی دارند اگرچه آنها محصول قهری و ناخواسته عادات اجتماعی یا تحولات اقتصادی نیستند ولی باید پذیرفت که ضرورت‌ها این قواعد را به دنبال خود می‌کشد، نیازهای روز افزون اندیشه خلاق انسانی را به چاره جویی وامی‌دارد تا از آنچه در دست دارد وسیله‌ای برای پاسخگویی به احتیاجات جدید خود فراهم آورد قاعده‌ای را که کهنه شده متحول و پویا کند یا قاعده نوینی بیافریند و در این راه تجربه اندوز و نیز از تجارب دیگران بهره مند گردند. نهاد اجاره به شرط تملیک یکی از این مستحدثات حقوقی است که بنا به مقتضیات روز و ضرورت‌های اقتصادی قدم در عرصه نظام حقوقی کشور نهاده است. فروشندگان تجهیزات و

۱. وحیدی؛ امیرحسین، «نقدی بر اجاره به شرط تملیک»، نشریه حمایت، تاریخ‌های ۷، ۹، ۱۳، ۸۵/۲/۱۴.

کالاهای گران قیمت دنبال راه چاره‌ای بودند که بتوانند مالکیت کالا را برای خویش تا پرداخت آخرین قسط توسط خریدار نگاه دارند در این راه نه اجاره معمولی که صرفاً تملیک منافع است آنها را به مقصود نهائی که همانا تملیک بوده است رهنمون می‌ساخت و نه عمل حقوقی بیع کالا که به محض انعقاد، مالکیت را منتقل می‌کرد و تضمین برگشت کالا در صورت عدم پرداخت اقساط وجود نداشت. اجاره به شرط تملیک تنها نهادی بود که می‌توانست این امر را تسهیل نماید.

به همین منظور قانون عملیات بانکی بدون ربا توسط مجلس شورای اسلامی در شهریور ماه یک هزار و سیصد و شصت و دو دستورالعمل اجرایی آن در تاریخ نوزدهم فروردین یک هزار و سیصد و شصت و سه توسط شورای پول و اعتبار تنظیم و ابلاغ گردید، لذا عمل حقوقی اجاره به شرط تملیک که بیشتر جنبه عرفی داشت جنبه قانونی به خود گرفت. اما هیچ یک از دو مصوبه دقیقاً آثار و احکام این عقد را بیان نکردند و این امر بهامات و نتیجتاً سرگردانی‌های بسیاری را حتی در مورد ماهیت حقوقی آن به جا گذاشته است. رویه قضایی نیز نتوانسته در جهت شناخت ماهیت و احکام آن گامی موثر بردارد. دکترین حقوقی نیز پس از تصویب قانون و دستورالعمل اجرایی آن گرچه قدمهایی برای روشن شدن ماهیت این عقد برداشته اما در خصوص آثار و احکام آن راهی نیپیموده است.^۱

در رابطه با اجاره به شرط تملیک سهام که موضوع بحث کتاب حاضر می‌باشد تا به حال هیچ اقدام یا تحقیقی نه تنها در حقوق ایران، بلکه در حقوق هیچ کشوری صورت نگرفته است. با توجه به امتیازات عمده این عقد از جمله کاربرد وسیع آن در کلیه بخشها و واحدها برای کلیه اموال، تخصیص اعتبار

۱. موسوی شهری، مهدی، اجاره به شرط تملیک، (پایان‌نامه دوره کارشناسی ارشد - حقوق خصوصی)،

جهت معامله و کمک به روند رشد اقتصاد در حد خرد و کلان که راهکارهایی جهت اخذ اعتبار اقساطی، تسهیل وصول طلب انتقال دهنده از طریق بقای موضوع معامله به عنوان وثیقه پرداخت ما به ازاء آن، که در سایر عقود وجود ندارد ایجاب می کند با توجه به ابهامات موجود در مبحث ماهیت حقوقی این عقد و همچنین ماهیت حقوقی سهام، چگونگی امکان انتقال سهام در قالب این نهاد حقوقی جدید، مورد بررسی و تحقیق هر چه بیشتر قرار گیرد.

۱- بیان مسئله (شامل تشریح ابعاد و حدود مسئله، معرفی دقیق آن)

در رابطه با بیان مسئله و معرفی دقیق موضوع اذعان می دارد نهاد حقوقی اجاره به شرط تملیک برگرفته از حقوق خارجی می باشد و در حقوق داخلی و حتی فقهی سابقه ای ندارد. این نهاد حقوقی با عنایت به فلسفه ایجاد آن، بیشتر در جهت کمک به اقشار کم درآمد جامعه که توان و تمکن مالی لازم برای خرید کالاهای مورد نیاز خود را به صورت نقد ندارند و همچنین با هدف کمک به رشد اقتصاد جامعه تحقق یافته است چرا که در این نهاد مستأجر فی الواقع، مابه ازای موضوع معامله را به نحو اقساط پرداخت می کند و با پرداخت آخرین قسط مالکیت ایشان مستقر می گردد.

محقق در نظر دارد با توجه به ماهیت حقوقی نهاد اجاره به شرط تملیک و همچنین ماهیت حقوقی سهام شرکت ها و امکان قابلیت انتقال سهام در قالب این نهاد حقوقی جدید، آثار حقوقی این قرارداد را با در نظر گرفتن اصل نسبی بودن قراردادها و رابطه حقوقی ایجاد شده بین طرفین و همچنین در رابطه با اشخاص ثالث (شرکت و سهامداران) در فاصله انعقاد این قرارداد تا پرداخت آخرین قسط و استقرار کامل مالکیت بررسی و مطالعه نماید.