

۲۲۹۷۴۹۸

بسمه تعالی

ماهیت حقوقی عقد اجاره به شرط تملیک

www.ketab.ir

مؤلف:

جمشید رشنوی

۱۴۰۱

مؤسسه آموزشی تألیفی ارشدان

سرشناسه	رشنوی، جمشید، ۱۳۶۴ -
عنوان قراردادی	ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	ماهیت حقوقی عقد اجاره به شرط تملیک/ مولف جمشید رشنوی.
مشخصات نشر	تهران: موسسه آموزشی تالیفی ارشدان، ۱۴۰۱.
مشخصات ظاهری	۸۰ ص: ۲۱/۵×۱۴/۵ س.م.
شابک	۹۷۸-۶۲۲-۰۰۸-۳۲۱۹-۵
وضعیت فهرست نویسی	قیفا
موضوع	اجاره به شرط تملیک - ایران Renting to own - Iran خرید و فروش شرطی - ایران Conditional sales - Iran معاملات-قوانین و مقررات-ایران Transactions-Law and legislation-Iran
رده بندی کنگره	۸۷۷KMH
رده بندی دیویی	۰۷۲/۳۴۶
شماره کتابشناسی	۸۸۳۹۲۳۷
اطلاعات رکورد کتابشناسی	۱۴۰۱

www.ketab.ir

ارشدان

مؤسسه آموزشی تالیفی ارشدان

نام کتاب:	ماهیت حقوقی عقد اجاره به شرط تملیک
مؤلف:	جمشید رشنوی
ناشر:	آموزشی تالیفی ارشدان
ویرایش:	اول
نوبت چاپ:	اول ۱۴۰۱
حروفچینی و صفحه آرایی:	www.irantypist.com
طراح و گرافست:	www.irantypist.com
شابک:	۹۷۸-۶۲۲-۰۰۸-۳۲۱۹-۵
شمارگان:	۱۰۰۰
مرکز خرید آنلاین:	www.arshadan.com www.arshadan.net
مرکز پخش و توزیع:	۰۲۱۴۷۶۲۵۵۰۰
قیمت:	۳۵۰۰۰ تومان

پیشگفتار ناشر:

به نام ایزد دانا که آغاز و انجام از آن اوست

هرگز دل من ز علم محروم نشد کم ماند ز اسرار که مفهوم نشد
اکنون که به چشم عقل در می نگرم معلوم شد که هیچ معلوم نشد

ای دانای بی همتا، ای بخشنده‌ایی که ناخواسته عطا فرمایی و هر نیازمندی را به عدالت بی‌نیاز گردانی، مگر اینکه نالایق باشد و آن عنایت را به بازگونه از دست دهد. در عرصه پیشرفت تکنولوژی در هزاره سوم، هنوز نیاز بر مطالعه کتاب در کنار استفاده از منابع کامپیوتری و اینترنت احساس می‌شود. از این بابت خوشحالیم که می‌توانیم در جهت اعتلای علم، دانش و فرهنگ کشور قدمی هر چند کوچک برداریم.

و من الله التوفیق

دکتر شمس الدین یوسفیان

مدیر مسئول انتشارات ارشدان

فهرست مطالب

۷.....	مقدمه
۱۱.....	تاریخچه عقد اجاره به شرط تملیک
۱۷.....	تعریف دکتر منذر کشف
۱۸.....	تعریف مجمع فقه اسلامی
۱۹.....	تعریف اداره حقوقی قوه قضائیه جمهوری اسلامی ایران
۲۱.....	مبحث اول: نظریه اجاره بودن عقد اجاره به شرط تملیک
۲۴.....	گفتار اول: دلایل موافقان
۲۷.....	گفتار دوم: دلایل مخالفان
۳۴.....	مبحث دوم: نظریه بیع بودن عقد اجاره به شرط تملیک
۳۹.....	گفتار اول: صور مختلف نظریه
۴۶.....	گفتار دوم: دلایل موافقان
۵۰.....	گفتار دوم: دلایل مخالفان
۵۵.....	مبحث سوم: عقد اجاره به شرط تملیک به عنوان عقدی مختلط
	مبحث چهارم: نظریه ماهیت مستقل و معین داشتن عقد اجاره به شرط
۶۲.....	تملیک
۷۲.....	مبحث پنجم: سایر نظرات در باره ماهیت عقد اجاره به شرط تملیک
۷۷.....	منابع

مقدمه

نیازهای اجتماعی و اقتصادی که هر روز برای جامعه به وجود می‌آید، نیازمند راهکارها و روش‌های جدیدی می‌باشد. با توجه به ویژگی جامعه اسلامی این راهکارها باید از یک سو دارای ویژگیهای معاملات ربوی نباشند و از سوی دیگر پاسخگوی نیازمندیهای جامعه در زمینه فعالیت‌های پویا و سالم اقتصادی باشند تا از این روش‌ها مردم را به انواع مختلف قراردادها و عقود برآورده سازند. یکی از این راهکارها قرارداد مورد نیاز جامعه، قرارداد (عقد) اجاره به شرط تملیک است. هر چند این قرارداد یک عقدی است جدید که بنا به مقتضای ضرورت جامعه به وجود آمده است اما می‌توان ماهیت فقهی و حقوقی آن را از لایلای احکام فقهی مذهبی سایر معاملات و شروط بیرون کشید و با دقت نظر در منابع اسلامی اشکالات که ممکن است بر این عقد مطرح شده دقت نظر در منابع فقهی حقوقی کاملاً پاسخ و حل می‌گردند.

بررسی ماهیت حقوقی فقهی عقد اجاره به شرط تملیک اهمیت فراوانی در تعیین احکام مربوط به آن دارد چراکه احکام مربوط به عقود یکسان نیستند. به عنوان مثال اگر عقد اجاره به شرط تملیک را عقد اجاره بدانیم آن را تابع احکام فانون مدنی و قوانین موجر و مستأجر می‌دانیم و اگر آن را تابع عقد بیع بدانیم باید این عقد را تابع خیارات مخصوص عقد بیع اعم از خیار

حیوان خیار مجلس خیار تأخیر ثمن بدانیم. لذا تعیین ماهیت حقوقی عقد اجاره به شرط تملیک موجب تعیین قوانین و قواعد خاص مخصوص آن عقد به عقد اجاره به شرط تملیک می‌شود.

در بررسی ماهیت حقوقی نظرات متفاوتی داده شده به طور مثال یک نمونه که مالی به مدت طولانی در برابر اقساط معین در اختیار طرف دیگر قرارداد گذاشته می‌شود و پس از پرداخت آخرین قسط به صورت خود به خود و اوماتیک به ملکیت متصرف درمی‌آید، در این حالت آنچه واقع گردیده است بیع می‌باشد. اما، در فرضی که سبب انتقال به وجود نیامده است و نیاز به تراضی دوباره یا تصمیم یکی از دو طرف دارد، اجاره است.

در مثالی دیگر عده‌ای معتقدند آنچه واقع می‌شود اجاره است و استدلال آنان این می‌باشد که هرگاه از طرفین خواسته‌اند انتقال مالکیت به تأخیر بیفتد و در واقع شخص متصرف مال فقط از منافع آن استفاده می‌کند. و لذا شرط تملیک در هر دو مثال صرفاً جنبه‌ی فرعی و تبعی داشته و وابسته به عقد اصلی می‌باشد.

تشخیص ماهیت اجاره به شرط تملیک، مستلزم تحلیل و بررسی عناصر سازنده‌ی این عقد می‌باشد، 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.

دو وجهی شدن این قرارداد، موجبات شک نسبت به ماهیت اصلی آن را می‌شود. چرا که ظاهراً طرفین، اراده‌های خود 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 مستاجره

برای مستأجر 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.

گروهی نیز معتقدند که باید بین جایی که شرط مندرج در عقد، شرط نتیجه است یا غیر آن، تفاوت قائل شویم، اگر شرط نتیجه در عقد قرار داده شده است باید آن را بیع بدانیم و اگر شرط فعل باشد به همراه اختیار مستأجر برای تملک مال، آن را عقد اجاره بدانیم که همراه با یک وعده یک طرفی بیع است. گرچه از نظریه پیشین منطقی‌تر و قابل دفاع‌تر و دقیق‌تر است و در واقع با توجه به شرایط خاص متفاوت عقد، ماهیت حقوقی آن را تجزیه و تحلیل کرده و نتایج متفاوتی می‌گیرد و مساله تحلیل از درون خود عقد و شرایط ویژه آن گرفته شده است، که به نظر ما در اینجا هم آنچه از نظر دور مانده، قصد و غرض واقعی طرفین است. همان گونه که قبلاً اشاره شد در هر تحلیلی بایستی قصد واقعی و نیت مشترک طرفین نیز مورد توجه قرار گرفته و با توجه بدان اظهار نظر گردد.

برخی دیگر نیز در تبیین ماهیت حقوقی عقد اجاره به شرط تملیک معتقدند که قرارداد مزبور این ویژگی را دارد که خود به خود یا به انتخاب مستأجر به تملیک عین منتهی می‌شود. به بیان دیگر عقدی که واقع می‌شود هم سبب تملیک منافع است و هم تملیک عین با این تفاوت که سبب نخست منجز و مستقیم و مقدم است و سبب دوم معلق و با واسطه و مؤخر و به همین جهت نیز اختلاف شده است، آنچه رخ داده است بیع است یا اجاره.

با توجه به قوانین مصوب ایران توصیف این قرارداد به هر یک از عقود اجاره یا بیع تنها یا ترکیبی از این دو کافی و وافی نمی‌باشد. و به نظر می‌رسد از

مجموع مباحث مطرح شده و انواع توافقاتی که متصور است، بر می آید که این عقد می تواند ماهیت های متفاوت و مستقل داشته باشد. لذا انطاق این عقد با هر یک از عقود متصوره دارای ایراداتی می باشد که مانع از تطبیق عقد اجاره به شرط تملیک به سایر عقود می باشد. لذا در این کتاب سعی بر این شده است تا با بررسی و مذاقه هر چه بهتر عقد اجاره به شرط تملیک با عقود معین نزدیکترین عقد و همچنین وجه اشتراک و تفاوت های آن هر چه بهتر نمایان گردد.