

نظام حقوقی
اجاره به شرط تملیک

تألیف
علیرضا میرزایی

انتشارات بهنامی

۱۳۹۲

سرشناسه : میرزایی، علیرضا، ۱۳۵۷ -
 عنوان و نام پدیدآور : نظام حقوقی اجاره به شرط تملیک / تألیف
 علیرضا میرزایی
 مشخصات نشر : تهران، بهنامی، ۱۳۹۲.
 مشخصات ظاهری : ۳۸۳ ص.
 شابک : ISBN: 978-600-3230-10-1
 وضعیت فهرست‌نویسی : فیبا
 موضوع : بیع شرط
 موضوع : بیع شرط - - ایران
 رده‌بندی کنگره : ۱۳۹۲ ن ۹ م / ۸۷۷ KMH
 رده‌بندی دیوبند : ۳۴۶/۰۷۲
 شماره کتابشناسی ملی : ۳۲۹۱۲۹۹

انتشارات بهنامی
 خ انقلاب، اول خ اردیبهشت (منیری جاوید) بلاک ۲۲۸، تلفن ۶۶۴۰۹۹۲۳

نظام حقوقی اجاره به شرط تملیک

علیرضا میرزایی

تیراژ: ۱۰۰۰

چاپ اول: ۱۳۹۲

چاپ: پیام

صحافی: نوین

حروفنگاری: توکلی ۰۹۱۲۵۲۳۶۱۲۱

لیتوگرافی: مهران‌نگار

قیمت: ۱۵۰۰۰ تومان

حق چاپ محفوظ است

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۳۲۳۰-۱۰-۱

ISBN: 978-600-3230-10-1

فهرست

۷	مقدمه
۹	فصل اولی - کلیات
۹	بخش اول - مفهوم عقد
۱۴	بخش دوم - مفهوم اجاره
۱۸	بخش سوم - مفهوم تملیک و بیع
۲۷	فصل دوم - اجاره به شرط تملیک
۲۷	بخش اول - سابقه تاریخی
۳۴	بخش دوم - ماهیت اجاره به شرط تملیک
۵۱	بخش سوم - مشروعیت
	بخش چهارم - وجوه ممیزه بین اجاره به شرط تملیک و دیگر قراردادها
۸۱	
۹۸	بخش پنجم - اقسام اجاره به شرط تملیک
۱۳۳	بخش ششم - ویژگی‌های اجاره به شرط تملیک
۱۴۷	بخش هفتم - شرایط اجاره به شرط تملیک
۱۸۹	بخش هشتم - آثار و احکام عقد اجاره به شرط تملیک

بخش نهم - شروط ضمن عقد و خاتمه قرارداد اجاره به شرط تملیک	۲۰۵
فصل سوم - ضوابط و مقررات مرتبط	۲۳۱
فصل چهارم - رویکرد عملی اجاره به شرط تملیک در بانک ها و موسسات مالی	۳۱۱
فهرست تفصیلی	۳۷۵

مقدمه

از جمله مسائلی که کمتر به آن پرداخته شده است «وضعیت اجاره به شرط تملیک» است. فارغ از اینکه امروزه کمتر به صورت مستقل به «مسائل مستحدثه» پرداخته می‌شود و نوشتارهای کنونی در واقع تکرار آنچه که گذشتگان در عصر خود تفریر کرده‌اند» می‌باشد. ماهیت ابهام‌برانگیز و دوگانه این قرارداد که نام آن گویای چنین ویژگی‌هایی می‌باشد، دشواری تحقیق در این زمینه را آشکار می‌سازد.

برای فائق آمدن بر چنین دشواری‌هایی، در ابتدا می‌بایستی به ماهیت حقوقی - به لسان این نوشتار «نظام حقوقی» - پرداخته شود. در این راستا تمامی نظریات مطروحه در خصوص ماهیت حقوقی اجاره به شرط تملیک - چه در حقوق تطبیقی و چه در فقه مقارن اسلامی - را مورد کنکاش قرار داده‌ایم تا بتوان به یک نظریه جامع در باب ماهیت حقوقی دست یابیم. در ادامه به «مشروعیت» این قرارداد اشاره شده است و اینکه آیا «اجاره به شرط تملیک» را می‌بایستی از «مسائل مستحدثه» که بر مبنای ضرورت زمانه ایجاد شده است و یا اینکه همچون دیگر عقود معین در شریعت واجد ادله شرعی می‌باشد؟

پس از آن به به «وجوه ممیزه بین اجاره به شرط تملیک و دیگر

قراردادهای مشابه» پرداخته‌ایم زیرا بر خلاف آنچه که گفته شده است این عقد را نمی‌بایستی یک قرارداد نامعین و یا تلفیقی از دیگر عقود تلقی نمود. به جرأت می‌توان گفت چنین پندار نادرستی در خصوص اجاره به شرط تملیک آن را به ورطه «قراردادهای تحمیلی» سوق می‌دهد امری که متأسفانه امروزه در روابط قراردادی بین طرفین مشاهده می‌کنیم.

از این رو با عنایت به ادله قانونی و آنچه که در قوانین موضوعه دیگر کشورهای در می‌یابیم، اجاره به شرط تملیک از عقود معین قلمداد می‌شود و مراجع قانونی بر قرارداد تنظیمی طرفین نظارت کامل دارند امری که می‌توان با تدوین قوانین و مقررات تکمیلی این نظارت را ایجاد کرد.

در ادامه گفتار به «اقسام اجاره به شرط تملیک» پرداخته‌ایم و از مباحث مطروحه در فقه معاصر اسلامی یاری گرفته‌ایم. در دیگر مباحث «ویژگیها، شرایط و آثار و احکام اجاره به شرط تملیک» پرداخته‌ایم. از آنجایی که در نوشتارهای خود در پی آن هستیم که علاوه بر طرح مباحث نظری، مباحث عرفی را به صورت عملی و کاربردی مطرح نماییم این کتاب نیز از این قاعده مستثنا نمی‌باشد و رویکرد عملی و کاربردی اجاره به شرط تملیک را نیز مد نظر داشته‌ایم به این امید که این نوشتار علاوه بر رجال عدلیه و محققان مورد استفاده همگان قرار گیرد.