

تحلیل کیفری قرارداد اجاره به شرط تملیک

علیرضا نوریان^۱

چکیده

از آنجا که در قوانین ایران، تاکنون قانون جامعی در خصوص قرارداد اجاره به شرط تملیک به تصویب نرسیده است، خلأ قانونگذاری موجب گردیده تا رویه‌ی قضایی در کنار دکتترین علمای حقوق، سعی بر انطباق این قرارداد با یکی از عقود معین مشابه آن داشته باشد تا به تبع این امر، با وحدت ملاک از قواعد و مقررات آن عقد معین، احکام آن را در قرارداد اجاره به شرط تملیک نیز جاری سازد. از سوی دیگر، اعمال حقوقی‌ای که توسط طرفین قرارداد اجاره به شرط تملیک، پس از انعقاد قرارداد، صورت می‌پذیرد ممکن است وصف مجرمانه بیابد. از این روی، تحلیل کیفری قرارداد اجاره به شرط تملیک و پاسخ به این سوال که کدام رفتار مادی از سوی طرفین قرارداد اجاره به شرط تملیک، مورد شمول ضمانت اجرای کیفری قرار خواهد گرفت، اهمیت می‌یابد. امری که مقاله حاضر با تشریح مقدمات، ماهیت و انواع قرارداد اجاره به شرط تملیک، به دنبال پاسخگویی بدان است.

کلیدواژه‌ها: اجاره به شرط تملیک، عمل حقوقی، بیع معلق، بیع مؤجل، ضمانت اجرای کیفری

۱. مقدمه

ارتباط حقوقی اشخاص با یکدیگر و دارایی‌هایشان، اصولاً از مجرای اعمال حقوقی میسر می‌گردد. بدیهی است تمییز و تشخیص این اعمال، یعنی عقود از ایقاعات و هر یک از عقود یا ایقاعات با یکدیگر، بسته به آثار ذاتی هر یک می‌باشد (شهیدی، ۱۳۹۳: ۱۱۰-۱۰۸) و شناخت این آثار، جز از راه توصیف عمل حقوقی میسر نخواهد شد. لذا خصوصیت ویژه اعمال حقوقی را می‌توان قبول آثار ارادی آن از سوی طرفین و ترتب این آثار بر اراده‌ی آنها از سوی قانون دانست.

از جمله‌ی آثار قانونی یک عمل حقوقی، نوع ضمانت اجرای کیفری‌ای است که با توجه به ماهیت رابطه‌ی حقوقی، ممکن است برای برخی اعمال حقوقی در نظر گرفته شود، که البته این ضمانت اجرا هرگز از طریق قیاس و

۱- دکتری حقوق کیفری و جرم‌شناسی، دادرس شعبه اول دادگاه حقوقی شهرستان اصفهان

استحسان یا نظایر آن قابل تسری به ماهیت دیگری نخواهد بود. از جمله‌ی این مفاهیم وابسته به حوزه‌ی قراردادهای، قرارداد اجاره به شرط تملیک است که در جایگاه قانونی و توصیف حقوقی خود، می‌تواند دارای اثر کیفری نیز باشد.

مقاله حاضر بر آن است تا پس از شرحی کوتاه، لیکن جامع از ماهیت و ارکان قرارداد اجاره به شرط تملیک، اثر کیفری مترتب بر آن را بیان دارد. لذا جهت دستیابی به این مقصود، نگارنده در بند الف، به تعریف قرارداد اجاره به شرط تملیک، مقدمات یا ویژگی‌ها و انواع این قرارداد پرداخته است. در بند ب نیز، ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک و در پایان، نتیجه‌گیری، مورد بحث قرار گرفته است.

۲. تعریف قرارداد اجاره به شرط تملیک

مدافقه در مجموع قوانین و مقررات از آن حکایت دارد که قانون‌گذار ایران، صرفاً به تعریف قرارداد اجاره به شرط تملیک، آن هم به نحوی ناقص و با داعی رسمیت بخشیدن کلی به آن در حقوق ایران، اقدام نموده و لذا هنوز درک روشن و قاطعی از ماهیت آن در نظام حقوقی و قضایی ما شکل نگرفته است و جوهره، شرایط و آثار حقوقی قرارداد اجاره به شرط تملیک در هاله‌ای از ابهام قرار دارد.

در ماده ۱۲ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۱ 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 ماده ۱ آیین‌نامه شورای پول و اعتبار مصوب ۲۶ آبان ۱۳۶۱ نیز آمده است: «از لحاظ این آیین‌نامه، اجاره به شرط تملیک، عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شده باشد مستأجر در پایان مدت اجاره، عین مستأجره را (در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد) مالک گردد.»^۱ اصطلاح عقد اجاره به شرط تملیک در تبصره ۳ ماده ۱۰ و بند ۶ ماده ۲۰ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۱ نیز به کار گرفته شده است.

بر اساس تعریف مزبور، که تنها تعریف به عمل آمده از قرارداد اجاره به شرط تملیک است، شرطی در قرارداد اجاره درج می‌گردد که بر مبنای آن مستأجر (مشروطاً له) با پرداخت اقساط اجاره، حق تملک کالا را خواهد یافت.

۱- گفتنی است کشور انگلستان با وجود اینکه دارای حقوق عرفی می‌باشد، به منظور نظم بخشیدن به قراردادهای اجاره به شرط تملیک، اقدام به تصویب قانون مدون و مخصوص قرارداد اجاره به شرط تملیک نموده است.

به نظر می‌رسد بر حسب اینکه شرط مندرج در قرارداد، از نوع شرط نتیجه باشد یا شرط فعل، تملیک کالا، متفاوت خواهد بود. علی‌الظاهر شرط مذکور در تعریف، از نوع شرط نتیجه است زیرا که مستأجر در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستأجره را مالک می‌شود و این انتقال مالکیت، خود به خود و به نفس اشتراط حاصل می‌گردد. با این وجود، برخی معتقدند شرط تملیک، شرط فعل است و نه شرط نتیجه. به این معنا که در پایان مدت اجاره، بانک(مشروطاً علیه) مالکیت مورد اجاره را به مشتری منتقل خواهد کرد. بنابراین در عقد اجاره به شرط تملیک، رابطه مشتری و بانک، رابطه استیجاری خواهد بود.(وحیدی، ۱۳۸۴: ش ۵۸، ص ۶۲)

البته باید در فرضی که مالکیت خود به خود منتقل می‌گردد با فرضی که اختیار تملک برای مستأجر ایجاد می‌شود قائل به تفاوت شویم. این نوع قراردادها، این‌گونه هستند که در نوع اول، کالای موردنظر یا ملک، در اختیار مصرف کننده قرار می‌گیرد و ثمن آن را در اقساط معینی و در طی مدت خاص پرداخت می‌نماید، لیکن شرط می‌گردد همزمان با پرداخت آخرین قسط، مالکیت خود به خود به طرف مقابل منتقل گردد. در این نوع قرارداد بدیهی است که قصد مشترک طرفین از ابتدا، چیزی جز انتقال مالکیت نبوده است و آنچه محرک اصلی متعاقدين بوده انتقال مالکیت مال مورد مصرف بوده است، لیکن انتقال مالکیت را تا زمان مؤخری، که پرداخت آخرین قسط توافق شده است، به تأخیر انداخته‌اند؛ لذا نباید آن را اجاره به شرط تملیک دانست، بلکه در حقیقت بیعی است که انتقال مالکیت تا پرداخت آخرین قسط به تأخیر افتاده است که از آن به «بیع اقساطی» یاد می‌شود.^۱(وحیدی، ۱۳۸۴: ش ۵۸، ص ۶۳)

۳. مقدمات(ویژگی) قرارداد اجاره به شرط تملیک

در باب ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک، اختلاف نظر وجود دارد. برای مثال، ممکن است خواهان دعوا، قرارداد اجاره به شرط تملیک را «عقد اجاره» بداند و از همین روی، استناد به مواد مندرج در باب اجاره در قانون مدنی را صحیح پندارد اما قاضی پرونده، قرارداد اجاره به شرط تملیک را «قراردادی نامعین» و مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی دانسته و استناد به احکام باب اجاره را نابجا تلقی نماید. البته آنگونه که خواهیم گفت عقد اجاره به

۱- و نه بیع مؤجل، زیرا در بیع مؤجل مالکیت در زمان وقوع عقد منتقل می‌گردد ولی پرداخت ثمن به زمان مؤخری موکول می‌گردد، حال آنکه در فرض مزبور وضعیت به گونه دیگری است یعنی انتقال مالکیت تنها با پرداخت آخرین قسط ثمن و انجام تعهدات طرف مقابل خود به خود صورت می‌گیرد.

شرط تملیک، قراردادی است مستقل از سایر عقود که دارای ویژگی و خصایص مشخص می‌باشد که برخی از این خصایص و ویژگی‌ها با عقود دیگر مشترک هستند.

به طور کلی، قرارداد اجاره به شرط تملیک، با مقدمات و ویژگی‌های زیر شناخته می‌شود:

این قرارداد از اقسام «قراردادهای اعتباری» بوده و هدف آن تسهیل تهیه کالا برای مصرف کننده است. زیرا که مصرف کننده‌هایی وجود دارند که توانایی اقتصادی برای خرید کالاهای موردنظر خود را به صورت نقدی و یکجا نداشته و لذا برای رفع نیاز خود مبادرت به انعقاد این نوع قرارداد می‌نمایند.

گروه قراردادهایی که اجاره به شرط تملیک، در یک تقسیم بندی کلی، در ذیل آن جای می‌گیرد، از انواع «قراردادهای امانی» است. این گروه از قراردادها در برابر قراردادهایی قرار دارند که حاوی مالکیت مال می‌باشند. البته، قواعد بیع و قراردادهای حاوی انتقال مالکیت، تا حدودی که به ماهیت آن خلل وارد نیآورد، در اجاره به شرط تملیک اعمال می‌شوند. بنابراین، این قرارداد هم حاوی قواعد امانی و هم قواعد مالکیت می‌باشد.

از آنجا که اصل بر رضایی بودن قراردادها است، می‌توان «کتبی بودن» را از ویژگی‌های اجاره به شرط تملیک دانست. بر اساس ماده ۱۷ دستورالعمل اجرایی اجاره به شرط تملیک، بانک‌ها مکلفند در قرارداد اجاره به شرط تملیک قید نمایند که قرارداد مذکور بر اساس توافق طرفین در حکم اسناد لازم الاجرا و تابع آیین نامه اجرای اسناد رسمی می‌باشد، بدیهی است بدون انعقاد عقد به صورت کتبی امکان اینکه قرارداد مذکور به عنوان سند لازم الاجرا مورد استفاده قرار گیرد وجود نخواهد داشت.

ویژگی‌های این قرارداد به نحوی است که آن را در گروه عقود معین درآورده است و کشورهای که این تأسیس حقوقی را به رسمیت شناخته‌اند، قواعد آن را نیز احصا و معین نموده‌اند و مواردی نظیر بیمه، مالیات، نوع تصرف و فسخ در آن مشخص است.^۱

۴. انواع قرارداد اجاره به شرط تملیک

دو گروه عمده از قراردادهای اجاره به شرط تملیک وجود دارند. در یک گروه، شخص تحصیل کننده‌ی مال، با پرداخت اقساط، در انتهای قرارداد، خود به خود مالک می‌شود و نیازی به عامل اضافه‌ای نیست. اما گروه دیگر،

۱- برای مثال می‌توان به قانون ۱۹۵۹ میلادی در کشور انگلستان و ۱۹۶۷ میلادی در کشور ایتالیا اشاره نمود.

بدین نحو است که پرداخت اقساط، به خودی خود کافی نیست و شرط می‌شود که شخص تحصیل کننده، با پرداخت مبلغی اضافه یا با استفاده از حق تملک خود^۱ نسبت به تملک مال اقدام کند.

۵. ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک

برای بررسی جنبه‌های کیفی قرارداد اجاره به شرط تملیک، باید وضعیت مالکیت عین مال در این قرارداد، قبل و بعد از پایان قرارداد اجاره به شرط تملیک، بررسی شود تا جنبه‌های کیفی آن بر اساس توصیف حقوقی قرارداد به دست آید. لذا باید به ماهیت این قرارداد پرداخته شود. در خصوص ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک، مجموعاً چهار نظر اعلام شده است. (کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص ۷۸)

نظر نخست - این قرارداد نوعی اجاره است که تملیک عین به تأخیر افتاده و منفعت بلافاصله منتقل شده است و شرط تملیک، چهره فرعی دارد. به این ترتیب، اجاره به شرط تملیک همان اجاره است ولی نه اجاره‌ی مطلق بلکه اجاره‌ی مقید به شرط تملیک که بر اساس آن، هرگاه مستأجر به تعهدات خود عمل نماید، مؤجر متعهد به انتقال مالکیت عین به مستأجر خواهد شد.^۲

به بیان دقیق‌تر، آنچه در اراده‌های مشترک طرفین واقع شده است، تملیک منافع می‌باشد. زیرا طرفین، عقد اجاره را قصد کرده‌اند و از آنجا که اثر مستقیم و بلاواسطه‌ی عقد اجاره، تملیک منافع است، شرط انتقال مالکیت همانند هر شرط دیگری که ضمن عقد واقع می‌شود، جنبه‌ی تبعی و فرعی خواهد داشت. بر این مبنا، قرارداد اجاره به شرط تملیک، مشمول احکام خاص اجاره در قانون مدنی و قوانین راجع به مؤجر و مستأجر تلقی می‌گردد.

مطابق مواد ۱ و ۱۲ آیین نامه اجرایی اجاره به شرط تملیک مصوب ۱۳۶۱/۸/۲۶، اجاره به شرط تملیک، عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شود مستأجر در پایان مدت اجاره در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستأجره را مالک گردد، و بانک‌ها مکلف هستند در قرارداد اجاره به شرط تملیک شرط نمایند که در پایان مدت

۱- از این حق در فقه با عنوان «ملک ان یملک» یاد می‌شود.

۲- در دادنامه صادره از شعبه چهارم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان قم به شماره ۶۳۴ به تاریخ ۱۳۸۷/۱۰/۴ آمده است: «خریدار اولیه، اقساط را تکمیل ننموده، بنابراین تاکنون مبیع به تملک مالک اولیه درنیامده و تملک وی فرع بر اداء امامی اقساط است...»؛ به نقل از میرشکاری، عباس، رساله عملی در حقوق قراردادها، جلد نخست، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۶، ص ۲۵۱.

اجاره و پس از پرداخت آخرین قسط مال الاجاره، در صورتی که کلیه تعهدات مستأجر طبق قرارداد انجام شده باشد، عین مستأجره در مالکیت مستأجر درآید.

لذا بر اساس این تعریف، اجاره به شرط تملیک عقدی است تملیکی که با انعقاد آن مالکیت منافع به مستأجر انتقال می‌یابد و تنها وجه افتراق آن با عقد اجاره، شرط تملیکی است که در آن به نفع مستأجر درج گردیده است و عقد مزبور مانند سایر عقودی که در قانون عملیات بانکی بدون ربا عنوان شده است نظیر عقد رهن، جعاله و ... یکی از عقود معین مندرج در قانون مدنی می‌باشد و از جمله عقود معوض بوده و در قبال دریافت مال الاجاره، منافع به مستأجر تملیک می‌گردد.

این نظر صحیح به نظر نمی‌رسد. به این دلیل که، اجاره‌بها به عنوان اقساط ثمن پرداخت می‌شود و این پرداخت پس از انقضای مدت اجاره نیز ادامه می‌یابد. دوم اینکه، در عقد اجاره، امکان بیع عین مستأجره قبل از اتمام مدت اجاره توسط موجر وجود دارد لکن در قرارداد اجاره به شرط تملیک، انتقال مالکیت عین مستأجره توسط مؤجر، برخلاف قرارداد اجاره به شرط تملیک است. لذا مبتنی دانستن ماهیت عقد اجاره به شرط تملیک، بر عقد اجاره، بنا به دلایل مذکور، متغی است.

نظر دوم - چون عقد تابع قصد نهایی و واقعی طرفین است و هدف، فروش عین و انتقال مالکیت می‌باشد لذا آنچه واقع شده، بیع محسوب است و اجاره، سرپوشی برای تقسیط ثمن و وثیقه گرفتن مبیع است. در این نظر، «تملیک» صرفاً شرط فرعی که به عقد اجاره ساده، افزوده شده باشد، نیست بلکه شرطی است که مقتضای ذات عقد اجاره را دگرگون ساخته و آن را به قرارداد بیع بدل می‌سازد.

بیع مذکور، ممکن است به صورت بیع معلق و یا بیع توأم با شرط فاسخ باشد. در اجاره به شرط تملیک به عنوان بیع معلق، تملیک در قرارداد اجاره به شرط تملیک، منوط به پرداختن آخرین قسط است لذا در خلال مدت اجاره از آنجا که انتقال مالکیت واقع نشده است، مالکیت برای موجر باقی خواهد ماند زیرا انتقال مالکیت، معلق به حصول معلق علیه است که چیزی جز پرداخت اقساط و انجام تعهدات مستأجر نمی‌باشد.

در اجاره به شرط تملیک به عنوان بیع توأم با شرط فاسخ، اگرچه طرفین به لحاظ ایجاد طریقی برای دریافت تسهیلات ارائه شده و سود ناشی از آن و ایجاد وثیقه برای اعتباردهنده، عقد را به صورت اجاره منعقد می‌کنند، ولی قصد واقعی آن‌ها عقد بیع و بهره مندی از آثار آن که اجلی مصداق آن هم انتقال مالکیت است، می‌باشد. بر این اساس، مالکیت از زمان عقد به مستأجر منتقل می‌گردد لیکن شرط فاسخ درج شده در آن موجب می‌گردد تا در اثر

تخلف مستأجر از هر یک از مواد قرارداد، عقد خود به خود و از ابتدا منحل گردد. اگر اینگونه تحلیل قابل پذیرش باشد باید پذیرفت که اجاره به شرط تملیک، عقدی صوری بوده و لذا در برابر طلبکاران مستأجر قابل استناد نمی باشد و آنان می توانند در صورت ورشکستگی مستأجر آن را در شمار اموال او به حساب آورند. (کاتوزیان، ۱۳۸۹: ص ۷۹)

مستفاد از ماده ۱۹۱ قانون مدنی، عقد به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند، محقق می شود. الفاظ به کار برده شده در عقد مذکور و اراده‌ی ظاهری طرفین حکایت از این امر دارد که طرفین عقد اجاره را در نظر داشته‌اند. حال اگر قائل به این نظر باشیم که اجاره صوری بوده و قصد واقعی طرفین انشاء عقد بیع بوده که شرط فاسخ معلق در آن مستتر است در واقع این نظریه متکی بر اراده باطنی طرفین عقد بوده است و در صورتی که اراده باطنی احراز نگردد، در ایجاد رابطه حقوقی بی اثر است. لذا به نظر می‌رسد این تحلیل که اجاره به شرط تملیک، عقد بیعی است که با شرط فاسخ معلق همراه است قابل پذیرش نمی باشد.

نظر سوم - رویه قضایی کشور فرانسه، این قرارداد را بین دو طرف، اجاره می داند و در رابطه با طلبکاران اشخاص ثالث، بیع تلقی می‌کند. (خدابخشی، ۱۳۹۴: ص ۱۱۰)

بر اساس این نظر، رابطه‌ی حقوقی که ایجاد می‌شود، پس از تحقق شرط تملیک به حقی تبدیل می‌شود که منظور نهایی طرفین است و قبل از آن در مدت زمان اجاره، صرفاً منافع عین، منجزاً به تملیک مستأجر درآمده است. در صورتی که شرط تملیک به صورت شرط فعل باشد، به فرض اعلام اراده انشایی مستأجر، به منظور تملک وفق شرایط مندرج در قرارداد اجاره به شرط تملیک، خود به خود تحقق نمی‌یابد بلکه موجد مکلف به انتقال عین مستأجر خواهد بود. این نظریه در کلیه قراردادهای اجاره به شرط تملیک صدق نمی‌کند و در مواردی که شرط در قرارداد جنبه تبعی و فرعی دارد با مصادیقی از قراردادهای اجاره به شرط تملیک که شرط تملیک در واقع شرط تعلیق می باشد متفاوت می باشد. لذا صرفاً در قراردادهای نوع اخیر است که این نظر می تواند مصداق داشته باشد. (اکبری، ۱۳۸۴: ص ۸۱)

نظر چهارم - اگر اجاره خود به خود به تملیک بیانجامد، نه به انتخاب مستأجر، در واقع اقساط اجاره، به مانند ثمن است که به تدریج پرداخته می‌شود و عقد در حقیقت، بیع تلقی می‌شود. ولی در فرضی که کالای مورد نیاز برای مدتی اجاره داده می‌شود و مستأجر حق تملک آن را در مدت معین پیدا می‌کند، عقد، اجاره محسوب می‌شود.

یکی از آثار مهم نظر چهارم، از جمله در حقوق کامن لا و آمریکا، این است که اگر در قرارداد، تملیک خود به خود حاصل شود، حق انتقال مال از سوی مشتری، در صورت فقدان شرط مخالف وجود دارد. حال آنکه در قراردادی که حق تملک برای مستأجر در مدت معین وجود دارد، انتقال مال از سوی مشتری ممنوع است زیرا مالکیت عین، هنوز در اختیار شخص اول می‌باشد.^۱

از دیدگاه فقها اجاره به شرط تملیک عقدی است مختلط از بیع و اجاره. به این نحو که اراده‌ی ظاهری متعاقدین حکایت از انعقاد عقد اجاره دارد، لیکن در ضمن شرطی درج گردیده که بر اساس آن مستأجر در صورت انجام تعهدات خویش حق تملک عین مستأجره را خواهد داشت و اجرای این حق تملک در حقیقت اعلام قبولی است که با ایجاب بیع اتصال یافته و پس از اتمام اقساط مال‌الاجاره و انقضای اراده مستأجر عقد بیع منعقد و مالکیت مال به مستأجر انتقال می‌یابد. (وحیدی، ۱۳۸۴: ص ۶۵)

شاید بر همین اساس است که برخی حقوقدانان در تبیین ماهیت حقوقی عقد اجاره به شرط تملیک، عنوان می‌کنند 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 به 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 که آنچه رخ داده است بیع است یا اجاره. (کاتوزیان، ۱۳۸۹: ص ۴۰۰)

برای مثال، چنانچه در یک قرارداد اجاره به شرط تملیک، مال اجاره داده شده، منهدم شود و از بین رود، چنانچه قائل باشیم قرارداد مذکور، قرارداد اجاره‌ای است که شرط تملیک نیز در آن درج شده است، از این جهت، ماهیت و مقتضای ذات آن، چیزی جز عقد اجاره‌ی موضوع قانون مدنی نیست و در صورت سکوت قرارداد، برای تکمیل مفاد آن باید به قانون مدنی استناد کرد لذا در این مورد می‌توان به استناد ماده ۴۸۳ از قانون مدنی، که تلف مورد اجاره را موجب انفساخ قرارداد می‌داند، قرارداد اجاره به شرط تملیک مذکور را منفسخ دانست. البته نگارنده معتقد است حتی اگر بپذیریم اجاره به شرط تملیک، قراردادی نامعین^۲ است، این امر نافی این قضیه نیست که برای تکمیل ابعاد مختلف این قرارداد، می‌توان به احکام سایر عقود معین استناد نمود.

1- <http://www.geocities.com/wallstreet/Exchange/8413/mudaliar.htm>.

۲- عقدی، قراردادی معین است که عنوان آن توسط قانون‌گذار به کار رفته و آثار و شرایط آن توسط وی مشخص شده باشد.

۶. اجاره به شرط تملیک در آیینہ مقررات کیفری

بر اساس آنچه گفته شد به نظر می‌رسد آنچه امروزه به عنوان اجاره به شرط تملیک با آن مواجه هستیم، نه بیع است و نه اجاره و نه عقدی مختلط از آن دو، بلکه صرفاً قراردادی با ویژگی‌های مختص خود است که به دلیل خلأ قانونی موجود در حقوق ایران، به ناچار باید آن را در زمره‌ی قراردادهای موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی برشمرد.

هر یک از تحلیل‌ها و نظریات پیش گفته، واجد آثار کیفری متفاوت خواهد بود و دادرس، چاره‌ای جز توجه به قصد واقعی طرفین ندارد تا به واقعیت قضیه پی ببرد. زیرا که آنچه در بررسی ماهیت هر عقدی بیش از هر چیز مورد توجه واقع می‌شود، توجه به قصد و اراده‌ی مشترک طرفین است که اجاره به شرط تملیک نیز از این قاعده مستثنی نخواهد بود.^۱ برای مثال، در فرضی که قرارداد اجاره به شرط تملیک، در خصوص مال معینی منعقد می‌گردد و در قرارداد شرط می‌شود که عدم پرداخت هریک از اقساط مقرر تا مدت معینی، سبب خیار فسخ شده و مال موضوع قرارداد، توسط گیرنده‌ی آن به دیگری منتقل می‌شود، آنگاه به دلیل عدم پرداخت بخشی از اقساط اولیه، معامله فسخ شود، سوالات ذیل مطرح می‌گردد که البته، پاسخ هریک نیازمند کمک گرفتن از قواعد حقوق مدنی است.

از جمله‌ی این سوالات این است که، ماهیت قرارداد نخست چیست؟ بیع یا اجاره؟ قرارداد دوم حاوی انتقال عین است یا منفعت؟ انتقال دهنده که مالک عین نیست با انتقال مال، آیا مرتکب انتقال مال غیر شده است یا خیر؟^۲ آیا برای رعایت قاعده‌ی تفسیر مضیق متون کیفری، باید قرارداد را در صورت تردید، حمل بر انتقال منافع نمود؟ به دیگر بیان، در قراردادهای اجاره به شرط تملیک (اعم از اینکه عین مستاجر مال منقول و یا غیر منقول باشد) چنانچه مستاجر در پرداخت اقساط مال الاجاره تخلف، از نوع تأخیر یا امتناع در پرداخت نماید و ضمناً مبادرت به فروش عین مستاجر به غیر کند، آیا علاوه بر ضمانت اجرای حقوقی فسخ قرارداد از سوی مالک و استرداد عین مستاجر، عمل مستأجر واجد وصف کیفری می‌باشد یا خیر؟

۱- مطابق با قاعده‌ی «العقود تابعه للقصود» نیز یک قرارداد، تابع قصد واقعی طرفین است که باید به علل و داعی این عمل حقوقی توجه گردد.

۲- زیرا که در قرارداد اول که اجاره به شرط تملیک است، عین منتقل نشده و فقط، تملیک آن به تأخیر افتاده است.

به عنوان پاسخ ابتدایی می‌توان بیان کرد اصولاً روابط حقوقی اشخاص، تابع قوانین مربوطه است و نمی‌توان تخلف از شرایط مقرر در قراردادهای مدنی را واجد وصف مجرمانه تلقی نمود، بلکه حسب قانون، همان ضمانت اجرایی که در قرارداد یا قانون مربوطه آمده در مورد آن نیز قابل اعمال است، و قرارداد اجاره به شرط تملیک هم از این قاعده مستثنی نیست، مگر اینکه ثابت گردد طرف دوم قرارداد (یعنی مستأجر) با فریب کاری و تقلب، اعمالی انجام داده که علاوه بر تخلف حقوقی، دارای وصف مجرمانه نیز می‌باشد که در هر حال تشخیص قضیه و تطبیق مورد با قانون با توجه به مندرجات قرارداد، ادله تخلف، نحوه ارتکاب عمل و در صورت اعلام شکایت، ادله شاکی و سایر محتویات پرونده با قاضی رسیدگی کننده می‌باشد.

برای مثال چنانچه قائل باشیم قرارداد اجاره به شرط تملیک، به عنوان بیع معلق است، چون در این فرض، تملیک در قرارداد اجاره به شرط تملیک، منوط به پرداختن آخرین قسط است لذا در خلال مدت اجاره از آنجا که انتقال مالکیت واقع نشده است، مالکیت برای موجر باقی خواهد ماند و از این روی، انتقال مال موضوع قرارداد اجاره به شرط تملیک از سوی مؤجر، عنوان مجرمانه‌ای نخواهد داشت. لیکن چنانچه قائل باشیم قرارداد اجاره به شرط تملیک به عنوان بیع توأم با شرط فاسخ است، بر این اساس، مالکیت از زمان عقد به مستاجر منتقل می‌گردد و در نتیجه، انتقال مال موضوع قرارداد اجاره به شرط تملیک از سوی مؤجر، وصف مجرمانه خواهد یافت و مطابق قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر مصوب ۱۳۰۸/۱/۵ مجلس شورای ملی، قابل پیگرد کیفری و مجازات خواهد بود.

یا از دیگر سوی، در فرضی که قرارداد اجاره به شرط تملیک، در خصوص مال معینی منعقد گردد و در قرارداد شرط شود که عدم پرداخت هریک از اقساط تا مدت معینی، سبب خیار فسخ می‌گردد و مال موضوع قرارداد، توسط گیرنده‌ی آن به دیگری منتقل می‌شود، آنگاه به دلیل عدم پرداخت بخشی از اقساط اولیه، معامله فسخ شود، آیا این مورد به عنوان «خیانت در امانت» موضوع ماده ۶۷۴ از قانون تعزیرات کتاب پنجم قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۵ قابلیت پیگیری و مجازات دارد؟

آنچه در بزه خیانت در امانت قابل بررسی است، وجود رابطه‌ی حقوقی امانی است. به این معنا که موضوع جرم باید عین مال یا وسیله تحصیل مال باشد، و مال سپرده شده، متعلق به غیر باشد. هم چنین مال باید به طریق قانونی، مشروط به استرداد یا به مصرف معین رسانیدن، سپرده شده باشد و در نتیجه، به ضرر مالک یا متصرف قانونی، استعمال، تصاحب، تلف و یا مفقود گردد.

در فرض سوال، صرف نظر از اینکه استعمال، تصاحب، تلف یا مفقود کردن مال «به ضرر» مالک یا متصرف قانونی، مفقود است و قابل احراز نمی باشد، به نظر نگارنده، اساساً فرضی که در قرارداد اجاره به شرط تملیک، بنای اولیه-ی طرفین، استرداد مال یا به مصرف معین رسانیدن آن باشد، قابل تحقق و تصور نخواهد بود.

توضیح بیشتر اینکه آنچه موجد در قرارداد اجاره به شرط تملیک، می تواند شرط کند، صرفاً عقد «زمان» و «موقع» انتقال مالکیت است و اینکه مال به چه مصرفی برسد، حسب آنچه گفته شد، نمی تواند از جمله شرایط اساسی قرارداد اجاره به شرط تملیک باشد. لذا در فرض سوال، انطباق عمل با بزه خیانت در امانت متفی است.

باید توجه داشت با توجه به مشکل تر بودن اثبات امر جزایی نسبت به امر مدنی، در مواردی که فعل واحد هم خطای مدنی و هم تخلف جزایی محسوب می شود ممکن است جنبه مدنی آن اثبات شده ولی جنبه کیفری اثبات نگردد، و این امر در سایر نظام های حقوقی نیز رخ می دهد. مثلاً در حقوق انگلستان، افتراء (libel) هم جرم کیفری (crime) و هم شبه جرم مدنی (tort) است، ولی بسیار اتفاق می افتد که جنبه حقوقی آن اثبات شده و در نتیجه، مفتری مجبور به پرداخت غرامت به قربانی می شود ولی جنبه کیفری، به دلیل مشکل تر بودن اثبات آن، اثبات نشده و یا اساساً مورد تعقیب قرار نمی گیرد و در نتیجه مفتری از مجازات مصون می ماند. (میرمحمدصادقی، ۱۳۹۲، ۱۷۷)

در پایان، اشاره به دادنامه صادره از شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی بخش آفتاب (شهر تهران) خالی از فایده نمی نمایاند. (میرشکاری، ۱۳۹۶، ۲۵۶) در بخشی از دادنامه شماره ۵۷۶ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۷ چنین آمده است:

«... خواهان به شرح دادخواست تقدیمی چنین توضیح داده است که در تاریخ ۱۳۸۸/۷/۲۷ اقدام به خرید چهاردانگ یک دستگاه کامیون به شماره فوق از خواننده نموده و در قبال آن مبلغ ۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بابت ثمن معامله به خواننده داده است و خواننده تاکنون از حضور در دفترخانه اسناد رسمی و تنظیم سند خودداری نموده است. دادگاه با توجه به لایحه تقدیمی توسط شرکت لیزینگ الف (سهامی عام) ملاحظه می نماید که در سال ۱۳۸۵ شرکت لیزینگ الف طی قرارداد اجاره به شرط تملیک، اقدام به اجاره دادن یک دستگاه خودروی کامیون باربری به شرکت ب با نمایندگی آقای ح نموده است. مطابق قرارداد مربوطه شرکت ب به عنوان مستأجر متعهد گردیده مال الاجاره را در هشتاد و چهار قسط ماهیانه به شرکت لیزینگ الف پرداخت نماید و برابر مفاد قرارداد مربوطه ضمن اقرار به عدم هرگونه مالکیتی بر عین مستاجر موافقت نموده تا در پایان اجرای تعهدات خویش به عنوان مستأجر و پرداخت کل مال الاجاره با موافقت موجد، یعنی شرکت لیزینگ الف، مال الاجاره به تملک وی درآید.

بنابراین دادگاه به فرض صحت قرارداد بیع فیما بین خواهان و آقای ح، نظر به اینکه در تاریخ عقد بیع، خواننده مالکیتی در کامیون مورد اختلاف نداشته تا نسبت به انتقال بخشی از مالکیت کامیون مورد نظر اقدام نماید و به فرض انجام معامله فضولی نیز شرکت لیزینگ الف به موجب لایحه تقدیمی، این نقل و انتقالات را مورد تأیید قرار نداده است و فقط اعلام نموده در صورت توافق طرفین و پرداخت وجوه متعلقه به شرکت، امکان همکاری را فراهم خواهد نمود نظر به اینکه طرفین با توجه به دادخواست تقدیمی در خصوص وقوع عقد بیع اختلاف دارند و شرکت لیزینگ الف نیز تعهدی در وضعیت فعلی جهت تنظیم سند رسمی انتقال کامیون مورد اجاره برای ثالث ایجاد نکرده است لذا دادگاه بنا به مراتب فوق و مستنداً به مواد ۲ و ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی حکم بر بی-حقی خواهان صادر و اعلام می‌دارد...». این رأی به دست شعبه ۵۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران طی دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۳۸۰۰۰۶۸۸ به تاریخ ۱۳۹۳/۵/۲۷ تأیید شده است.

۷. نتیجه‌گیری

اجاره به شرط تملیک، به جهت شباهت دوگانه‌ای که با عقود بیع و اجاره دارد، در مباحث حقوقی با عقود مذکور، مختلط شده است و نظریات متفاوتی در این باب ارایه گردیده که هر یک نیازمند تبیین است. آنچه در ماهیت اصلی قرارداد اجاره به شرط تملیک ملاک عمل واقع می‌گردد، توجه به قصد مشترک طرفین در قرارداد می‌باشد که این توجه در تحلیل کیفری این قرارداد نیز کارا خواهد بود.

منابع

۱. اکبری، پروین، اجاره به شرط تملیک، رساله دکتری دانشگاه آزاد واحد علوم و تحقیقات تهران، ۱۳۸۴.
۲. ایزانلو، محسن، شروط محدودکننده و ساقط کننده مسئولیت در قراردادها، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ چهارم، ۱۳۹۳.
۳. خدابخشی، عبدالله، استقلال و پیوند حقوق مدنی و کیفری، تهران، انتشارات فکرسازان، چاپ دوم، ۱۳۹۴.

۴. شهیدی، مهدی، حقوق مدنی؛ تشکیل قراردادها و تعهدات، جلد اول، تهران، انتشارات مجد، چاپ دهم، ۱۳۹۳.
۵. کاتوزیان، امیرناصر، توجیه و نقد رویه قضایی، تهران، نشر میزان، چاپ سوم، ۱۳۸۶.
۶. کاتوزیان، امیرناصر، درس هایی از عقود معین، جلد اول، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ سیزدهم، ۱۳۸۹.
۷. میرشکاری، عباس، رساله عملی در حقوق قراردادها، جلد نخست، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۶.
۸. میرشکاری، عباس و زهرا فریور، «تحلیل یک رأی در زمینه اجاره به شرط تملیک»، نشریه قضاوت، شماره ۷۷، مرداد و شهریور ۱۳۹۱.
۹. میرمحمدصادقی، حسین، جرایم علیه اموال و مالکیت، تهران، نشر میزان، چاپ سی و هشتم، ۱۳۹۲.
۱۰. وحیدی، امیرحسین، «تحلیلی پیرامون عقد اجاره به شرط تملیک»، ماهنامه کانون سرفترداران و دفتریاران، شماره ۵۸، شهریور و مهر ۱۳۸۴.