

# قرارداد اجاره به شرط تملیک

حمید رضا یونسی<sup>1</sup>

مقدمه:

بالا بودن بهای مسکن از یک طرف و پایین بودن دستمزد از طرف دیگر، مردم را نیازمند آن دسته از نهادهای حقوقی ساخته که به وسیله آن بتوانند قبل از پرداختن کامل پول، حق تصرف و استفاده از مسکن را به دست آورند. یکی از نهادهای حقوقی رایج برای این منظور، قرارداد "اجاره به شرط تملیک" است. اجاره به شرط تملیک عنوان جدیدی است که در سال های اخیر به لحاظ نیازهای روز، در عرصه حقوقی کشور وارد شده است که در آن طرفین قرارداد با قصد این که عین مال تا پایان مدت در اجاره مستاجر باشد و پس از پرداخت آخرین قسط به ملکیت مستاجر درآید، به تشکیل عقد مبادرت می ورزند.

طرفین این قرارداد می توانند هر یک از اشخاص حقیقی و حقوقی یا خصوصی و عمومی باشند. اما بیش تر میان بانک ها و اشخاص خصوصی منعقد می شود تا از این راه تضمین های کافی بر رعایت مصلحت حقوق دولتی اخذ گردد و تخلف مستاجر از شرایط قرارداد توجیه کننده عدم انتقال مال به وی باشد. در قرارداد اجاره به شرط تملیک از خصوصیات دو عقد بیع و اجاره استفاده می گردد به صورتی که برای مدتی منافع و پس از آن عین، به مستاجر تملیک می شود. موجر می داند پس از انقضای مدت و انجام شرایط توسط مستاجر، دیگر مالکیتی به عین مستاجره ندارد؛ اما در صورت تخلف مستاجر، مال همچنان در ملکیت موجر باقی خواهد ماند.

استفاده فراوان از این قرارداد در سال های اخیر، لزوم شناسایی ماهیت و احکام آن را ضروری کرده است. در این نوشتار سعی بر آن است که با توجه به مفهوم جدید این قرارداد و عدم پیش بینی آن در منابع فقهی-حقوقی و قانون مدنی، با تحلیل ماهیت قرارداد مذکور، احکام و مقررات حاکم بر آن را تبیین و مشخص نماییم. پژوهش انجام یافته در سه گفتار به تحلیل و بررسی قرارداد اجاره به شرط تملیک پرداخته و در پایان نتیجه گیری و پیشنهادات آمده است.

قرارداد اجاره به شرط تملیک

قبل از تعریف، لازم است به صورت های ایجاد چنین قراردادی اشاره شود. اجاره به شرط تملیک به دو شکل زیر قابل تحقق است:

1. قرارداد اجاره ای منعقد می شود و در آن شرط می شود که پس از پایان اجاره، اگر مستاجر طالب عین مستاجره باشد، عین را به ملکیت خود درآورد. موجر هنگام انعقاد اجاره، ایجاب خود را نسبت به انتقال عین اعلام می کند. برای مثال: شرکتی که تولید کننده محصولات صنعتی است برای جلب مشتری و امکان فروش بیشتر، در آغاز محصولات خود را به شکل اجاره واگذار می کند و ضمن آن شرط می کند که در صورت رضایت مستاجر پس از اخذ تام اجاره، محصول مورد نظر با اعلام قبول یک طرفی مستاجر به ملکیت او درآید و مال الاجاره پرداخت شده به عنوان ثمن معامله تلقی شود. در این حالت انتقال قطعی عین، تنها منوط به اعلام قبولی مستاجر است و نیازی به تراضی مجدد طرفین نیست و در صورت عدم رضایت مستاجر، در پایان اجاره روابط حقوقی طرفین بدون انتقال عین تمام می شود. به بیان دیگر، تحقق مالکیت مستاجر علاوه بر انشای عقد اجاره به عمل حقوقی دیگر یعنی انشای مستاجر بر قبول عین محتاج است. آنچه در این نوع از اجاره به شرط تملیک مهم است، قطع ارتباط موجر با چگونگی مالکیت عین مستاجره پس از انعقاد اجاره است. تنها مستاجر تعیین کننده آن است که مالک نهایی چه کسی خواهد بود.

2. عقد اجاره ای با این شرط بسته می شود که با پایان اجاره و پرداخت آخرین قسط، مستاجر مالک عین گردد. طرفین هنگام انعقاد قرارداد، اراده خویش را بر انتقال ملکیت عین پس از پرداخت آخرین قسط اجاره بها اعلام می کنند و چون با تحقق اجاره به نتایج عقد ملتزم هستند، لذا در صورت حصول شرایط، ملکیت مستاجر بر عین قطعی است و نیاز به موافقت دیگری نیست. مال الاجاره نیز در نهایت به عنوان ثمن در مقابل عین قرار خواهد گرفت. در این قسم از اجاره به شرط تملیک، مالکیت مستاجر تنها منوط به رعایت شرایط و پرداخت آخرین قسط است. بنابراین پس از اجاره دیگر نیازی به اعلام اراده انشایی مبنی بر قبول انتقال ملکیت وجود ندارد. ملکیت از زمان انقضای مدت اجاره حاصل می شود و تا قبل از این زمان، عین متعلق به مالک قبلی است و بقای آن در دست مستاجر به صورت امانت است و ضمان آن نیز در صورت تعدی و تفریط بر عهده اوست. همچنین عوض تا قبل از انتقال، اجاره بها و پس از آن ثمن معامله محسوب می شود.

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی

حصول ملکیت در هر یک از این دو نوع اجاره به شرط تملیک، از دیگری جداست. در مورد اول، پس از اجاره، مستاجر بر قبول ملکیت عین اختیار دارد و در واقع رضایت وی، اعلام قبولی برای ایجاب بیعی است که قبلاً ضمن عقد اجاره توسط موجر بیان شده است و موجر ملزم به رعایت ایجاب است. در مورد دوم، هیچ یک از دو طرف، اختیار فسخ و تخلف از شرط را ندارند و اجرای شرط -انتقال ملکیت عین با پرداخت آخرین قسط- بدون اراده آن ها خواهد بود. از دو شکل مذکور، شکل دوم بیشتر مورد استفاده در مباحث حقوقی و مقصود این نوشتار از اصطلاح "اجاره به شرط تملیک" است.

چنان که گفته شد، اجاره به شرط تملیک به عنوان قراردادی خاص، سابقه ای در فقه و قانون ندارد؛ به همین جهت حقوق دانان بسیاری به بررسی این عقد نپرداخته اند. در حقوق اروپایی قراردادی مشابه با عنوان "اجاره فروش" شناخته می شود و «آن عقدی است که صاحب مال غیر منقول به متعامل، که به ظاهر مستاجر است، شرط می کند که پس از دادن چند قسط، مالک عین مستاجر شود. این عقد را بیع می دانند و آثار بیع را دارد.» [1]

در کشور ما اصطلاح "اجاره به شرط تملیک" در متون قانونی پیش از انقلاب اسلامی دیده نمی شود. این اصطلاح ابتدا در "ابین نامه اجرایی اجاره به شرط تملیک" مصوب 1361/8/26 شورای پول و اعتبار و سپس در قانون عملیات بانکی بدون ربا -بهره- مصوب 1362/6/8 به کار گرفته شد و در ماده 57 ابین نامه تسهیلات اعطایی بانکی و ابین نامه فصل سوم عملیات بانکی بدون ربا مصوب 1362/10/12 هیأت وزیران تعریف شد و چگونگی و شرایط تنظیم قرارداد مذکور در ماده 58 تا 65 ابین نامه یاد شده بیان گردید. در ماده 57 این ابین نامه چنین آمده است: «اجاره به شرط تملیک، عقد اجاره ای است که در آن شرط شود مستاجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستاجر را مالک گردد.» [2] رایحه تعریف فوق به استناد اختیاری است که قانونگذار به هیأت وزیران اعطا کرده است؛ لذا باید آن را مورد تایید قانونگذار دانست و چنین فرض نمود که قصد قانونگذار از "اجاره به شرط تملیک" در قانون عملیات بانکی بدون ربا، همین تعریفی است که توسط هیأت وزیران بیان گردیده است؛ پس ضابطه قانونی حاکم بر تعریف این قرارداد، تعریف مندرج در ماده 57 ابین نامه مذکور است.

ماهیت اجاره به شرط تملیک

تشخیص ماهیت اجاره به شرط تملیک مستلزم تحلیل عناصر تشکیل دهنده آن مطابق تعریف مندرج در ابین نامه از سویی و بررسی قصد واقعی منعقد کنندگان آن از سوی دیگر است؛ زیرا مفهوم و معنای حقیقی الفاظ تعریف باید در راستای اراده طرفین عقد، تبیین و تفسیر گردد [3] بروز دوگانه این قرارداد، موجبات تردید نسبت به ماهیت اصلی آن را فراهم کرده است. ظاهراً طرفین، اراده های خویش را در قالب اجاره شکل می دهند و ارکان اصلی این عقد را محقق می سازند؛ اما نتیجه ای را که به صورت شرط ضمن عقد می گنجانند، منجر به حصول ملکیت عین مستاجر برای مستاجر می شود. به عبارت دیگر، قرارداد تا قبل از انقضای مدت تراضی به صورت اجاره و پس از آن به صورت بیع جلوه گر می شود. در این که آیا چنین قراردادی بیع است یا اجاره، نظریات مختلفی به شرح زیر ابراز شده است:

1. آنچه واقع شده اجاره است؛ چرا که دو طرف خواسته اند متصرف مال، تنها از منافع آن استفاده کند. شرط تملک در این اجاره چهره فرعی دارد و مانند هر شرط دیگر تابع عقد اصلی است.

2. از آنجا که عقد، تابع قصد واقعی است و در فرض ما هدف اصلی فروش کالا است که اجاره "مقدمه" آن قرار می گیرد، آنچه واقع شده "بیع" است. به بیان دیگر، اجاره سرپوشی برای تقسیط ثمن و صورت گرفتن بیع است.

3- این نظریه، قرارداد را بین دو طرف نافذ می داند و آثار اجاره را بر آن بار می کند؛ ولی در برابر اشخاص ثالث قرارداد را بیع تلقی می کند تا به آن صدمه ای نرسد؛ پس در عین حال که پیش از پایان مدت و پرداختن اقساط، مستاجر شناخته می شود؛ اما طلبکاران او، به ویژه در مورد ورشکستگی، می توانند مورد اجاره را از اموال بدهکار بشمارند. در نتیجه موجر نمی تواند به عنوان مالک عین، خواهان رد مال شود.

4- در موردی که عین اجاره، خود به خود به تملک مستاجر می انجامد، اقساط اجاره بها در واقع ثمن است که به تدریج پرداخته می شود؛ پس اجاره صوری است و رابطه دو طرف را باید تابع بیع شمرد؛ ولی در فرضی که کالای مورد نیاز برای مدتی اجاره داده می شود و مستاجر حق تملک آن را در مدت معین پیدا می کند، آنچه واقع می شود اجاره است که با وعده یک طرفی بیع همراه شده است [4]

نظر برگزیده:

با توجه به مواد 57 و 64 ابین نامه تسهیلات اعطایی بانکی مصوب 1362 و رویه قضایی کنونی به نظر ما تردیدی نیست که قرارداد "اجاره به شرط تملیک" از ماهیت اجاره بیرون نیست و "تملیک" در قصد انشای طرفین قرارداد، حالت فرعی پیدا کرده است؛ هر چند امکان دارد در انگیزه دو طرف تملیک هدف اصلی بوده باشد؛ بنابراین "تملیک" شرط ضمن عقد است.

عناصر اجاره به شرط تملیک

مطابق ماده 57 ابین نامه تسهیلات اعطایی بانکی، اجاره به شرط تملیک از دو عنصر:

الف- عقد اجاره؛

ب- شرط ضمن عقد؛

تشکیل شده است. در مورد "عقد اجاره" در ماده 466 قانون مدنی آمده است: «اجاره، عقدی است که به موجب آن مستاجر، مالک منافع عین مستاجر می شود...» آنچه در اجاره مورد معامله قرار می گیرد منافع است نه عین؛ بنابراین نهایت نتیجه ای که از اجاره می تواند نصیب طرفین شود مالکیت منافع برای مستاجر در قبال پرداخت مال الاجاره است و مالکیت عین همچنان برای مالک آن، که می تواند موجر یا دیگری باشد، باقی خواهد ماند. به همین جهت در اجاره لازم نیست موجر مالک عین مستاجر باشد؛ بلکه تنها مالکیت منافع، کافی برای انتقال است به ترتیبی که موجر خود نیز می تواند مستاجر باشد.

با توجه به آن که بحث از جزئیات اجاره خارج از موضوع و هدف این نوشتار است در این مرحله تنها به مهم‌ترین اوصاف و خصوصیات عقد، تا حدودی که با موضوع ارتباط دارد، اشاره می شود:

یک: اجاره عقدی لازم است. عقد لازم، عقدی است که هیچ یک از طرفین حق فسخ آن را مگر به موجبات و اختیارات قانونی ندارد و به تعهدات ناشی از آن ملتزم هستند. در اجاره نیز طرفین باید تا انقضای مدت، کلیه تکالیف و تعهدات خود را طبق قرارداد اجاره اجرا کنند. در مدت اجاره فوت یکی از طرفین نیز خللی به صحت آن وارد نمی کند. (ماده 497 ق.م) همین وضعیت نسبت به قرارداد اجاره به شرط تملیک صادق است و این قرارداد هم لازم تلقی می شود [5].

دو: اجاره عقدی تملیکی است. تملیکی بودن اجاره به این معناست که به محض انعقاد عقد، مستاجر مالک منافع و موجر، مالک مال الاجاره می شود. البته حصول مالکیت منافع برای مستاجر وقتی است که مورد اجاره معین باشد؛ اما اگر مورد اجاره عین کلی باشد، تا قبل از تعیین مصداق توسط موجر، مستاجر مالک چیزی نخواهد بود [6] مانند آن که شخصی از یک شرکت مسافری بلیتی برای مسافرت بخرد؛ هر چند توافق در قالب اجاره است؛ اما چون مورد اجاره کلی است، مستاجر بر منافع بلیت هنوز مالکیتی ندارد. همچنین به دلایل تملیکی بودن اجاره لازم است موجر مالک منافع باشد. ماده 437 قانون مدنی مقرر کرده است: «لازم نیست که موجر، مالک عین مستاجر باشد؛ ولی باید مالک منافع آن باشد».

سه: اجاره عقدی عوضی است. مستاجر در قبال منفعی که به موجب اجاره مالک آن شناخته می شود، باید عوضی به موجر تسلیم کند. این عوض که "مال الاجاره" نامیده می شود، به ملکیت موجر در می آید. تقابل انتقال منافع به مستاجر و مال الاجاره به موجر از شرایط صحت اجاره تحت عنوان "معرض بودن" شناخته می شود؛ به همین جهت بند سوم ماده 490 قانون مدنی پرداخت مال الاجاره را در مواعدی که بین طرفین مقرر شده بر مستاجر تکلیف کرده است.

عنصر دوم قرارداد اجاره به شرط تملیک، "شرط ضمن عقد" است. با توجه به آن که مطابق ماده 234 قانون مدنی «شرط صفت، عبارتست از شرط راجعه به کیفیت یا کمیت مورد معامله» و شرط در "اجاره به شرط تملیک" به هیچ وجه ناظر به کمیت یا کیفیت مورد معامله نیست؛ بنابراین شرط مذکور، شرط صفت نیست. این که آیا شرط مزبور شرط فعل است یا شرط نتیجه؟ منوط به آن است که در متن قراردادهای تنظیمی عبارات و الفاظ شرط، دارای چه مفهومی باشد و به چه نحوی به کار گرفته شود. آیا انجام عملی بر موجر شرط شده یا آنکه تحقق مالکیت بدون انجام عملی مورد نظر است؟

اگر ماهیت شرط در این قرارداد چنین باشد که «مستاجر پس از عمل به شرایط، مالک عین مستاجر باشد» چون تحقق مالکیت درج شده است؛ لذا "شرط نتیجه" خواهد بود؛ اما اگر مفاد شرط به گونه ای باشد که پس از خاتمه اجاره، موجر مکلف باشد مالکیت عین مستاجر را به مستاجر منتقل کند؛ چون یک عمل و انجام آن مورد نظر است، پس "شرط فعل" خواهد بود.

نتیجه تفاوت چنین است که اگر موضوع به شکل "شرط نتیجه" درج شده باشد، به محض پایان اجاره، مالکیت مستاجر محقق است؛ ولی در صورتی که به شکل "شرط فعل" باشد، تا قبل از اقدام موجر مبنی بر انتقال مالکیت، مستاجر هیچ گونه مالکیت بر عین نخواهد داشت. در این مورد، توجه به ماده 236 قانون مدنی در خصوص شرط نتیجه ضروری است که می گوید: «در صورتی که

شرط نتیجه، موقوف به سبب خاصی نباشد، آن نتیجه به نفس اشتراط حاصل می شود.» آقای دکتر صفایی می فرماید: «مفهوم مخالف این ماده دلالت بر آن دارد که اگر حصول نتیجه موقوف به سبب خاصی باشد، آن نتیجه به نفس اشتراط حاصل نخواهد شد. برای مثال اگر ملکیت مال منقولی که به اجاره به شرط تملیک واگذار شده به صورت شرط نتیجه برای مستاجر ضمن قرارداد درج شده باشد، چون حصول مالکیت مال منقول نیاز به سبب خاصی ندارد و تنها با ایجاب و قبول محقق می شود؛ لذا به محض انقضای اجاره، مال به ملکیت مستاجر درخواهد آمد؛ اما اگر موضوع اجاره به شرط تملیک "مال غیرمنقول" باشد به دلیل آنکه انتقال چنین اموالی به استناد قانون ثبت باید در دفاتر اسناد رسمی و با تنظیم سند رسمی صورت گیرد و بدون انجام این تشریفات ملکیت قابل انتقال نیست؛ لذا حتی در صورتی که ملکیت اموال مذکور به شکل شرط نتیجه ضمن قرارداد شرط شود این نتیجه نمی تواند به نفس اشتراط و انقضای مدت حاصل شود زیرا حصول نتیجه -انتقال ملکیت- منوط به سبب خاص -تنظیم سند رسمی- است [7].»

واضح است که برخلاف نظر ایشان، اقداماتی که برای انتقال ملکیت اموال غیرمنقول -به ترتیب فوق- در دفاتر اسناد رسمی صورت می گیرد، نمی تواند ماهیت شرط را تغییر دهد و انجام عملیات مزبور توسط موجر را به شکل شرط فعل آشکار سازد؛ زیرا آن چه در الفاظ و عبارات قرارداد مذکور به کار رفته است، صلاحیت در شرط نتیجه دارد و اقدامات مزبور تنها تحت عنوان "سبب خاص" برای حصول نتیجه تلقی می شود.

در این نامه تسهیلات اعطایی بانک ها در قسمت آخر ماده 57 چنین آمده است: «... و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستاجره را مالک گردد.» مفهوم این عبارت، دلالت بر لزوم ملکیت مستاجر در پایان مدت اجاره دارد. به ترتیبی که بدون نیاز به عمل حقوقی و انشای انتقال، مستاجر مالک عین خواهد شد. بدین وصف، شرط مذکور "شرط نتیجه" است. هم چنین هرگونه تردید نسبت به نوع شرط با ماده 64 همین آیین نامه برطرف می شود. عبارت ماده 64 آیین نامه چنین است: «در قرارداد اجاره به شرط تملیک باید شرط شود که در پایان مدت اجاره و پس از پرداخت آخرین قسط مال الاجاره، در صورتی که کلیه تعهدات مستاجر طبق قرارداد انجام شده باشد، عین مستاجره در ملکیت مستاجر درآید.» قسمت اخیر این ماده، مالکیت مستاجر را بدون انجام عملی از سوی موجر مقرر کرده است. بدین ترتیب مطابق آیین نامه، شرط ضمن قرارداد اجاره به شرط تملیک، "شرط نتیجه" است [8].

احکام و آثار قرارداد اجاره به شرط تملیک

پیش از این معلوم شد که ماهیت اجاره به شرط تملیک، همان عقد اجاره است که همراه با شروط منعقد گردیده است. بر این اساس می توان احکام و آثار این قرارداد را مورد بررسی قرار داد:

1. این عقد یک عقد لازم، تملیکی و معوض است و جز در موارد پیش بینی شده در قرارداد یا به دلیل قانونی، هیچ یک از طرفین نمی تواند آن را بر هم زند؛
2. چون ماهیت این عقد اجاره می باشد، حقوق و تکالیف طرفین همان حقوق و تکالیف دو طرف عقد اجاره خواهد بود که در قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستاجر پیش بینی شده است.
3. بسیاری از احکامی که در قانون مدنی بیان شده حالت تکمیلی دارند. بدین معنا که بیان کننده اراده مفروض طرفین هستند؛ از این رو هرگاه در متن قرارداد، دو طرف اراده خویش را مبنی بر کنار گذاشتن احکام یا برخی آثار برخلاف آن قوانین ابراز دارند، حقوق و تکالیف طرفین تابع اراده ابراز شده خواهد بود. براساس آنچه اشاره شد، قرارداد "اجاره به شرط تملیک" چه بیع باشد چه یک عقد بی نام یا اجاره، برای دو طرف الزام آور است؛ از این رو موارد فسخ آن محدودیت های قانونی و قراردادی پیدا می کند.

موارد قانونی فسخ

اگر این عقد را بیع بدانیم، خیار حیوان، خیار مجلس و خیار تأخیر در آن راه می یابد؛ ولی چون آن را اجاره دانستیم این خیارها در قرارداد "اجاره به شرط تملیک" موجود نخواهد بود؛ ولی سایر خیارها قانونی، که در تمامی عقود لازم موجودند، در این عقد نیز وجود دارند. به عنوان نمونه اگر عین مستاجره با اوصاف بیان شده در عقد تطابق نداشته باشد، مستاجر خیار فسخ خواهد داشت. بدیهی است این نکته در موردی صادق است که مورد معامله، عین معین غایب باشد و از طریق بیان اوصاف از آن رفع ابهام شود. منشا این خیار، تعهد ضمنی موجر به تطابق مورد معامله با اوصاف یاد شده است.

موارد قراردادی فسخ

در ضمن عقد لازم، می توان افزون بر موارد قانونی، مواردی را نیز به صورت قراردادی برای هر یک از دو طرف به عنوان حق فسخ پیش بینی کرد. مثلاً در صورت تأخیر در پرداخت اقساط بیش از مدت معین یا تخلف از سایر شروط مندرج در قرارداد می توان برای موجر حق فسخ در نظر گرفت.

#### حقوق و تکالیف طرفین

از آنجا که ماهیت حقوقی قرارداد "اجاره به شرط تملیک" را اجاره دانستیم، طبیعی است که حقوق و تکالیف دو طرف همان حقوق و تکالیف دو طرف عقد اجاره است. با این حال از آن نظر که شرط تملیک مال در ضمن قرارداد یاد شده قرار گرفته، حقوق و تکالیفی را از عقود تملیکی وام می گیرد. بر این اساس، حقوق و تکالیف موجر و مستاجر عبارتند از:

#### حقوق موجر

1. موجر حق مطالبه اقساط را در سه موعده دارد.

2. چنانچه مستاجر به شروط توافق شده عمل نکند، مثلاً اقساط را در موعده مقرر نپردازد، موجر حق دارد عقد را فسخ کرده و از جریان شرط تملیک جلوگیری کند. نتیجه این اقدام آن است که موجر در برخی فروض، می تواند تخلیه عین مستاجر را بخواهد.

3. چنانچه مستاجر ورشکسته شود، مالک حق دارد عین مال خویش را از اموال او بردارد، بدون آنکه لازم باشد در زمره سایر طلبکاران وارد شود. به نظر می رسد ماده 529 ق.ت که اموال امانت در دست تاجر را قابل استرداد می داند، شامل مورد بحث بشود.

#### تکالیف موجر

چون سایر موارد اجاره، در اجاره به شرط تملیک نیز موجر متعهد است که موارد زیر را انجام دهد:

1. عین مستاجر را در حالی که از عیب و نقص خالی باشد تسلیم کند. به علاوه عین مستاجر باید به گونه ای تحویل شود که حق شخص ثالث به آن تعلق نگرفته باشد و تا آخر مدت اجاره نیز تعلق نگیرد. به بیان دیگر: عین مستاجر باید ملک طلق موجر بوده تا آخر مدت قرارداد اجاره نیز چنین بماند.

2. تعمیرات و کلیه مخارجی که در عین مستاجر برای امکان انتفاع از آن لازم است به عهده موجر است، مگر آنکه شرط خلاف شده باشد یا عرف برخلاف آن جاری باشد. ماده 486 ق.م

3. اطلاعات لازم برای انتفاع از عین مستاجر را در اختیار مستاجر قرار دهد.

4. از هرگونه اقدام که با بهره برداری از عین مستاجر تنافی دارد خودداری کند.

5. از آنجا که تعهد به شی، تعهد به لوازم آن است؛ بنابراین موجر مکلف است هزینه های انتقال، همچون مالیات و عوارض و حق الثبت در دفاتر اسناد رسمی را پرداخت کند - با استفاده از ملاک ماده 381 ق.م - مگر آنکه شرط برخلاف آن در ضمن عقد وجود داشته باشد.

6. موجر مکلف است پس از قیام مستاجر به شروط قرارداد، مال را به وی منتقل کند.

#### حقوق مستاجر

1. مستاجر براساس قرارداد اجاره حق دارد عین مستاجر را بدون عیب تحویل گرفته و از منافع آن در مدت اجاره بهره برداری کند.

2. مستاجر می تواند مال را در مدتی که تحت تصرف دارد به منظور تعمیر در اختیار ثالث قرار دهد. مستفاد از ماده 485 ق.م

3. از آنجا که قرارداد مورد بحث، متضمن شرط تملیک است، مستاجر حق دارد از تصرفات ناقله مالک نسبت به مال مورد اجاره جلوگیری کند؛ زیرا شرط تملیک، ملکیت مالک را از حالت طلق بیرون می کند مثل بیع شرط که مشتری نمی تواند تصرفات ناقله در مبیع داشته باشد. ماده 460 ق.م

#### تکالیف مستاجر

1. مستاجر موظف است اقساط اجاره بها را در موعد مقرر بپردازد و به شروط قرارداد عمل کند.
2. عین مستاجره در دست مستاجر امانت است و چنانچه در نگهداری آن تعدی و تفریط کند ضامن آن خواهد بود. ماده 490 ق.م.
3. مستاجر باید از عین مستاجره در همان موردی که در عقد مشخص شده استفاده کند. تخلف از این امر چنانچه منع وی امکان پذیر نباشد، موجب حق فسخ برای موجر خواهد بود. ماده 492 ق.م.

انقضای قرارداد اجاره به شرط تملیک

خاتمه یافتن قرارداد اجاره به شرط تملیک، که از عقود زمانی است، به صورت های گوناگون متصور است:

1. در صورتی که مدت اجاره تمام شده و مستاجر به شروط مورد توافق عمل کرده و اقساط را به موقع پرداخته باشد، بسته به مفاد قرارداد، که شرط تملیک از نوع شرط فعل باشد یا شرط نتیجه، عین مستاجره به ملکیت مستاجر درمی آید و عقد خاتمه می یابد.
2. در صورتی که مدت اجاره سپری شود؛ ولی مستاجر به وظایف خویش ناشی از شروط مورد توافق عمل نکرده باشد، موجر حق دارد عین مستاجره را پس بگیرد.
- 3- انقضای قرارداد ممکن است بر اثر فسخ موجر یا مستاجر در ضمن مدت اجاره صورت پذیرد که تفصیل موارد آن در بحث های پیشین گفته شد.

نتیجه گیری و پیشنهاد

از آن چه گفته شد به دست می آید که قرارداد "اجاره به شرط تملیک" هر چند در نظام غربی تولد یافته و رشد کرده است؛ ولی با توجه به مزایای آن نسبت به نهادهای حقوقی مشابه، چون فروش اقساطی، بیع معلق و بیع خیاری می تواند در نظام حقوقی کشور ما نیز جانشین مناسبی برای نهادهای حقوقی یاد شده به حساب آید. در باب ماهیت این نهاد حقوقی، نظرهای گوناگون ارایه شده است که به نظر می رسد مقبول ترین آن ها "اجاره شروط" است. ماهیت قرارداد مزبور از دو جزء -عقد اجاره و شرط ضمن آن- ترکیب شده است که با تحلیل به عمل آمده، هیچ یک از دو جزء مذکور در شکل ترکیبی جدید دارای اشکال نیست.

بنابراین هر چند قراردادی تحت عنوان "اجاره به شرط تملیک" و به شکل عقدی معین توسط قانونگذار قانون مدنی مورد شناسایی قرار نگرفته است؛ اما با توجه به عدم مغایرت آن با الزامات قانونی و خصوصاً ملاحظه ماده 10 قانون مدنی، که تراضی را تا زمانی که با قانون مخالفت صریح نداشته باشد نافذ و معتبر شناخته است [9] نباید نسبت به درستی اجاره به شرط تملیک تردید کرد.

حقوق و تکالیف طرفین قرارداد با توجه به آن چه که ما در باب ماهیت حقوقی این قرارداد پذیرفتیم، اصولاً تابع احکام اجاره است و احکامی را نیز براساس شرط تملیک موجر، از عقود تملیکی وام می گیرد. در پایان مباحث، با توجه به بررسی های انجام شده و نتایج حاصل و به منظور بارور کردن متون حقوقی کشورمان موارد زیر پیشنهاد می شود:

1. وضعیت قرارداد "اجاره به شرط تملیک" و احکام ویژه آن در بخشی از مواد قانونی مربوط به عقد اجاره در قانون مدنی تدوین شود تا راهگشای حقوق دانان باشد.
2. شرط تملیک موجر، در ضمن عقد به گونه ای تنظیم شود که حتی الامکان باعث کاهش هزینه ها از قبیل مالیات بر انتقال و حق ثبت آن شود تا زمینه ای برای گسترش آن نسبت به اموال غیرمنقول نیز فراهم گردد.

پی نوشت ها

- [1]. لنگرودی، محمد جعفر، دایره المعارف حقوق مدنی و تجارت، ج 1، ص 51 و دکتر عبدالحمید ابوالمحمد، فرهنگ اصطلاحات حقوقی، ج 1، ص 90.
- [2]. پاکدامن، رضا، مجموعه قوانین و مقررات خدمات اقتصادی- بازرگانی، ج 1، مؤسسه مطالعات بازرگانی، 1373، ص 280.
- [3]. العقود تابعه للقصود
- [4]. ر. ک کاتوزیان، دکتر ناصر، حقوق مدنی، معاملات .... عقود تمکین، ج 1، چاپ چهارم، شرکت انتشار، ص 78-79.

[5] بهرامی، بهرام، عقد اجاره کاربردی، نشر بینه، 1383، ص 24 به بعد

[6] همان.

[7] صفایی، دکتر سیدحسین، دوره مقدماتی حقوق مدنی، نشر میزان، 1382، ج 2 و شهیدی، دکتر مهدی، «پیرامون فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی» مجله تحقیقات حقوقی، ش 11 و 12.

[8] وحیدی، امیرحسین، مجله کانون، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، ش 58، ص 65 به بعد

[9] ماده 10 قانون مدنی: «قرار دادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشند نافذ است».