

قرارداد اجاره به شرط تملیک؛
مقررات و ضوابط حاکم بر آن (۲)

نصرت ا... ریاحی



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی ومطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

اجاره به شرط تملیک و قانون عملیات بانکی بدون ربا

در این جا، ضوابط و مقررات حاکم بر اجاره به شرط تملیک را با توجه به قانون عملیات بانکی بدون ربا و آیین نامه تسهیلات اعطایی بانکی و دستورالعمل اجرایی اجاره به شرط تملیک، مصوب شورای پول و اعتبار، مورد بررسی قرار می‌دهیم همچنین نوع اموالی را که بانکها به عنوان موجر می‌توانند در قالب اجاره به شرط تملیک واگذار کنند و اوصاف و شرایط قرارداد و مسؤولیت‌های موجر و مستاجر را بیان خواهیم کرد.

شایان ذکر است که به منظور رعایت اختصار، عبارات «قانون»، «آیین نامه» و «دستورالعمل اجرایی»، به ترتیب به جای «قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲»، «آیین نامه تسهیلات اعطایی بانکی مصوب ۱۳۶۲» و «دستورالعمل اجرایی اجاره به شرط تملیک مصوب ۱۳۶۳/۱/۱۹ شورای پول و اعتبار» به کار می‌رود. به موجب مفاد ماده ۵۷ آیین نامه که عیناً در ماده ۱ دستورالعمل اجرایی نیز تکرار شده است؛ اجاره به شرط تملیک، قرارداد اجاره‌ای است که ضمن آن شرطی درج شده است. بنابراین، روابط میان بانک و مشتری بر اساس عقد اجاره بوده و به ترتیب «موجر» و «مستاجر» محسوب می‌شوند.

موجر و لزوم مالکیت عین مستاجره

بر اساس ماده ۱۲ قانون عملیات بانکی بدون ربا و ماده ۵۸ آیین نامه، بانکها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور خدماتی، کشاورزی، صنعتی و معدنی به عنوان موجر، مبادرت به معاملات اجاره به شرط تملیک بنمایند.^۱

۱. ماده ۱۲ قانون: «بانکها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور

در این وضع، بانک «موجر» تلقی می‌شود.

باید توجه نمود مطابق قواعد عمومی حاکم بر اجاره، چون ماهیت این عقد انتقال منافع است، مالکیت موجر بر منافع، شرط لازم برای صحت عقد است و چنان که گفته شد تعلق عین به موجر هیچ لزومی ندارد. اما در مورد اجاره به شرط تملیک، چون در نهایت، عین به مالکیت مستاجر درخواهد آمد؛ لازم است علاوه بر منافع، موجر مالک عین نیز باشد تا امکان انتقال آن فراهم شود.

موضوع اجاره به شرط تملیک می‌تواند اموال منقول و غیر منقول باشد. تحقق مالکیت بانک بر اموال منقول، به لحاظ عدم نیاز به تشریفات ثبتی، پس از تعهد مستاجر مبنی بر انجام اجاره به شرط تملیک و صرفاً با خرید آن اموال توسط بانک قابل حصول است، ولی در خصوص اموال غیر منقول ثبت شده، چون انتقال آنها باید در دفترخانه اسناد رسمی صورت گیرد که مستلزم رعایت سایر مقررات مربوط، مانند پرداخت مالیات و عوارض، اخذ مفاصا حساب و غیره است که هزینه‌های مذکور با توجه به ماده ۱۳ دستورالعمل اجرایی باید توسط مستاجر پرداخت شود و بانک هیچ گونه پرداختی در این ارتباط انجام نخواهد داد؛ لازم است مستاجر از میزان و مقدار این هزینه‌ها مطلع گردد و با علم به این موضوع نسبت به اخذ تسهیلات بانکی اقدام کند. چه، مواردی اتفاق می‌افتد که پس از آگاهی مستاجر بر هزینه‌های قانونی‌ای که باید پرداخت کند، اخذ تسهیلات بانکی را در قبال پرداخت هزینه‌های مذکور، بی‌صرفه دانسته، از اخذ تسهیلات خودداری می‌کند.

به هر حال، مالکیت بانک بر اموال مورد اجاره به شرط تملیک باید پس از تعهد کتبی متقاضی مبنی بر انجام اجاره به شرط تملیک و استفاده خود، تحقق یابد. بدین جهت بانکها نمی‌توانند رأساً مبادرت به خرید اموال به این منظور کنند. دلیل این امر

خدماتی، کشاورزی، صنعتی و معدنی، اموال منقول و غیر منقول را بنا به درخواست مشتری و تعهد او مبنی بر انجام اجاره به شرط تملیک و استفاده خود، خریداری و به صورت اجاره به شرط تملیک واگذار نمایند.»

نیز آن است که بانک، یک مؤسسه پولی و اعتباری است که با گردش پول، از سویی به تأمین بنیه مالی متقاضیان اقدام می‌نماید تا تسهیلات اعطایی موجب گسترش زمینه‌های تولیدی و امور صنعتی، کشاورزی و خدماتی در کشور شود و از سویی دیگر چنین اقداماتی با توجیه اقتصادی کافی موجب تحصیل منافی مشروع برای بانک باشد. اینک اگر بانک مجاز باشد سرمایه‌های خود را به خرید اموال موضوع اجاره به شرط تملیک تخصیص دهد، بدون آن که متقاضی برای مال مورد نظر اعلام نیاز کرده باشد این فرض وجود خواهد داشت که پس از اقدام بانک و خرید اموال، متقاضی برای خرید مال مزبور یافت نشود، در نتیجه، سرمایه بانک بی جهت از گردش خواهد افتاد و ضرر و زیان متوجه بانک خواهد شد که با توجه به هدف تأسیس بانک، چنین وضعی قابل توجیه نیست. به همین دلیل، ماده ۳ دستورالعمل اجرایی، اقدام بانک را مبنی بر خرید اموال موضوع قرارداد، منحصر به درخواست کتبی متقاضی و تعهد او بر اجاره به شرط تملیک کرده است.

مستاجر

مستاجر در اجاره به شرط تملیک می‌تواند هر شخص حقیقی یا حقوقی باشد. در ماده ۱۲ قانون از مستاجر تحت عنوان «مشتری» نام برده شده است که این عنوان می‌تواند شامل هر شخص دارای اهلیت لازم برای انعقاد قرارداد باشد. البته مستاجر باید شخصی باشد که قصد فعالیت در امور خدماتی، کشاورزی، صنعتی و معدنی داشته و تقاضای خود را به بانک ارایه کند.

عین مستاجره

بنابر ماده ۱۲ قانون و ماده ۵۹ آیین نامه، عین مستاجره در اجاره به شرط تملیک می‌تواند مال منقول و غیر منقول باشد. بانکها تنها با لحاظ آن که مال مورد نظر شرایط مورد اجاره را داراست و با بقای عین، انتفاع از آن ممکن است می‌توانند به قرارداد مبادرت ورزند. البته در خرید اموال مذکور، بانکها با دو ممنوعیت مواجه هستند:

الف) اموالی که به تشخیص بانک، مصرف انحصاری و یا محدود داشته یا بر اثر

نصب و بهره برداری، استفاده مجدد آن مقرون به صرفه نباشد.^۱ دلیل، آن است که مالکیت بانک تا پایان مدت اجاره بر عین مستاجر برقرار است و در صورت تخلف مستاجر از شرایط، می‌تواند با اعمال خیار، قرارداد را فسخ کند و همچنان مال را در ملکیت خود باقی نگه دارد، و با فروش آن سرمایه خود را بازگرداند. اینک، اگر مال مصرف انحصاری یا محدود داشته باشد یا بر اثر نصب و بهره برداری، استفاده مجدد آن مقرون به صرفه نباشد، فروش و تبدیل آن به پول با مشکلات توأم خواهد شد و سرمایه بانک (دولت) در معرض تلف قرار گرفته و به نحو مقتضی محفوظ نخواهد ماند.

از این رو، بانک پس از احراز آن که مال مورد نظر، مشمول ماده ۷ دستورالعمل نیست، می‌تواند نسبت به انعقاد قرارداد اقدام کند. با وجود این، بنابر دلالت قسمت انتهایی ماده یاد شده، خرید اموال موضوع ماده فوق، در صورتی که بانک تضمین کافی از مستاجر اخذ نموده باشد، تجویز شده است. در مقررات مربوط، در خصوص نوع و چگونگی این تضمینات، توضیحی داده نشده بنابراین، تشخیص کافی بودن تضمین و نوع آن با بانک است.

ب) اموالی که عمر مفید آنها کمتر از دو سال است.^۲ مدت دار بودن، سیاق عقد اجاره است. به همین جهت بقای عین با امکان انتفاع از آن، از شرایط صحت این عقد شمرده شده است.

بقای عین تا پایان مدت اجاره به وضعی که از ارزش آن کاسته نگردد، موجب تضمین منافع بانک خواهد بود. در مقابل، اگر طول عمر مفید مال کوتاه باشد، این نگرانی وجود خواهد داشت که در صورت فسخ قرارداد، به لحاظ فقدان ارزش اولیه و انقضای عمر مفید، فروش آن با مشکل مواجه شود. به منظور جلوگیری از هرگونه

۱. ماده ۷ دستورالعمل اجرایی.

۲. تبصره ۱ ماده ۸ دستورالعمل اجرایی. «معاملات اجاره به شرط تملیک اموالی که عمر مفید آنها کمتر از دو سال باشد برای بانک ممنوع است».

خسارت ناشی از کاهش ارزش عین مستاجر، بانکه‌ها از انعقاد قرارداد در رابطه با اموالی که طول عمر مفید آنها کمتر از دو سال باشد، ممنوع هستند. علاوه بر اختیاری که بانکه‌ها به استناد ماده ۱۲ قانون در خصوص انعقاد قرارداد در امور مربوط به خدمات، کشاورزی، صنعتی و معدنی دارند، در امر مسکن نیز می‌توانند به احداث واحدهای مسکونی ارزان قیمت با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.^۱ در این مورد نیز پس از درخواست کتبی و تعهد متقاضی مبنی بر اجاره به شرط تملیک، بانک اقدام به انعقاد قرارداد می‌کند. همچنین مباشرت مستاجر در استیفای منافع از عین مستاجر لازم است مگر آن که در موارد قهری و اضطراری به تشخیص بانک در قرارداد قید شود.

قابل ذکر است که مطابق ماده ۱۳ آیین نامه و ماده ۴ دستورالعمل اجرایی، انعقاد اجاره به شرط تملیک در امر مسکن، تنها در مورد واحدهای مسکونی احداث شده توسط بانکه‌ها و وزارت مسکن و شهرسازی جریان دارد، لکن با اصلاح ماده ۱۳ و ۶۰ آیین نامه در سال ۱۳۷۳، این موضوع نسبت به واحدهایی که توسط این دستگاهها خریداری می‌شوند نیز تسری پیدا کرد.^۲ البته باید گفت امکان خرید واحدهای مسکونی توسط بانکه‌ها و واگذاری آنها به صورت اجاره به شرط تملیک به ترتیب مقرر در ماده ۱۳ اصلاحی آیین نامه، به دلیل عدم پیش بینی موضوع در قانون، توأم با اشکال است، زیرا در ماده ۱۰ قانون تنها به «احداث» واحد مسکونی اشاره شده و اختیاری برای خرید، در نظر گرفته نشده است.

در خصوص اعطای تسهیلات به متقاضیان واحدهای مسکونی مذکور، بانکه‌ها موظفند ضوابط مصوب شورای اقتصاد را نسبت به شرایط اعطای تسهیلات، مانند سطح زیربنای واحد مسکونی، نوع مجوزهای لازم، توزیع جغرافیایی، حداکثر میزان تسهیلات و امثالهم که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به آنها ابلاغ

۱. ماده ۱۰ قانون.

۲. تصویب نامه شماره ۳۷۷/۱۴۸۷۴ هـ مورخه ۱۳/۱۰/۱۳۷۳ هیأت وزیران.

گردیده است، رعایت کنند. (تبصره ۳ ماده ۴ دستورالعمل اجرایی)
 نکته قابل توجه دیگر آن که، به منظور حسن اجرای قرارداد اجاره به شرط تملیک، بانکها می‌توانند تضمین و تأمین کافی از مشتریان خود اخذ نمایند. البته اخذ تضمین مزبور الزامی نیست و بر عهده بانکهاست که موارد لزوم آن را تشخیص دهند. (ماده ۱۵ دستورالعمل اجرایی)

تکلیف دیگری که بر عهده بانکهاست، آن که اموال واگذاری موضوع اجاره به شرط تملیک را همه ساله تا پایان مدت اجاره به نفع خود بیمه کنند. لزوم بیمه کردن اموال مزبور به آن جهت است که چون بانک مالک اموال است و تا پایان اجاره این مالکیت برقرار است، به منظور دفع هرگونه خسارت و این که ضرری متوجه بانک نشود، لازم است اموال یاد شده بیمه گردند. (ماده ۱۴ دستورالعمل اجرایی)

تعیین مدت

تعیین مدت در اجاره اشیاء شرط لازم است و در صورت عدم تعیین، عقد باطل خواهد بود.^۱ در اجاره به شرط تملیک نیز مدت قرارداد باید مشخص باشد. ماده ۸ دستورالعمل اجرایی، در خصوص مدت اجاره چنین اعلام کرده است: «مدت اجاره به شرط تملیک نباید از طول عمر مفید اموال موضوع ماده ۳ تجاوز نماید. مبدأ محاسبه طول عمر مفید، تاریخ شروع بهره برداری به تشخیص بانک خواهد بود.»

بدین ترتیب، بانکها موظفند قبل از اقدام به قرارداد، میزان طول عمر مفید هر یک از اموال معرفی شده توسط متقاضی اجاره به شرط تملیک را، با تطبیق با جدول طول عمر مفید ابلاغی موضوع تبصره ۲ ماده ۸ دستورالعمل اجرایی، به دست آورند و بر مبنای آن قرارداد را منعقد سازند.

مال الاجاره

اجاره، عقدی معوض است؛ بدین معنا که در ازای انتقال منافع به مستاجر، عوض، که همان مال الاجاره است، باید به موجر منتقل شود. میزان مال الاجاره نیز با توجه به

ارزش منافع با توافق طرفین، تعیین می‌شود. در اجاره به شرط تملیک چون مقصود آن است که علاوه بر منافع، در نهایت عین نیز به ملکیت مستاجر درآید، لذا در تعیین مال الاجاره باید به ارزش منافع و عین، مجموعاً توجه داشت. به بیان دیگر، چون ملکیت عین نیز به مستاجر منتقل می‌شود، ضروری است میزان مال الاجاره به نحوی باشد که بتواند برابری ارزش عین و ثمن را برقرار کند. به همین جهت، در اجاره به شرط تملیک، میزان مال الاجاره اغلب بیش از حد معمول تعیین می‌شود تا برابری مذکور حفظ شود.

بر اساس ماده ۹ دستورالعمل اجرایی، میزان مال الاجاره اموالی که به صورت اجاره به شرط تملیک واگذار می‌شود، باید با در نظر گرفتن قیمت تمام شده و سود بانک محاسبه شود. بدین ترتیب، در اجاره به شرط تملیک، مال الاجاره عبارت است از قیمت تمام شده مال مورد نظر به همراه سود مدت اجاره که بانک در ازای ارزیه تسهیلات بانکی دریافت خواهد نمود. میزان حداقل و حداکثر نرخ سود نیز توسط شورای پول و اعتبار، با توجه به نوع مال، تعیین و به بانکها ابلاغ گردیده است و بانکها ملزم به رعایت آن هستند.^۱

نحوه پرداخت اجاره بها نیز چنین است که در اجرای ماده ۶۳ آیین نامه و ماده ۱۱ دستورالعمل اجرایی، به میزان ۲۰٪ قیمت تمام شده اموال موضوع قرارداد، بابت قسمتی از مال الاجاره برای طول مدت اجاره به عنوان «پیش پرداخت» از مشتری اخذ خواهد شد. این مقدار، در احتساب سود مدت اجاره، منظور و کسر می‌گردد. ۸۰٪ بقیه نیز در اجرای ماده ۱۰ دستورالعمل اجرایی، می‌تواند به صورت اقساط مساوی یا غیرمساوی از مشتری دریافت شود. بانکها با توجه به نوع مال، ۸۰٪ باقیمانده را با توجه به مدت اجاره تقسیط کرده و ماهانه یا هر سه ماه یک بار دریافت می‌کنند.

هرگاه مستاجر قبل از پایان مدت اجاره، باقیمانده مال الاجاره را پرداخت کند و نسبت به تسویه حساب کامل با بانک اقدام کند، چون منافع بانک تأمین می‌گردد و

معادل تسهیلات اعطایی در مدتی کمتر از موعد مقرر، بازپرداخت می‌شود، ارایه «تخفیف» پیش بینی شده است.^۱ با این توضیح که چون اجاره عقدی لازم است طرفین موظفند تا پایان مدت، تعهدات خود را اجرا کنند و حتی پرداخت تمامی مال الاجاره منافع آینده، تأثیری در لزوم آن ندارد و تکلیفی برای بانک نسبت به انتقال قبل از موعد عین مستاجره ایجاد نمی‌کند. مع الوصف، به لحاظ آن که قصد بانک از اجاره به شرط تملیک **اولاً** مالک گردانیدن مستاجر و **ثانیاً** تحصیل سود عادلانه و شرعی بوده است و این که پس از اقدام مستاجر مبنی بر تسویه حساب، سرمایه بانک در مدتی کمتر از مهلت مورد انتظار استیفا شده و از این طریق مقصود بانک حاصل شده است، بنابراین، بانک مجاز به ارایه تخفیف مناسب شده است. شورای پول و اعتبار در جلسه ۷۱۳ مورخ ۱۳۶۹/۸/۵، اعطای تخفیف به چنین مستاجرانی را الزامی نموده است: «به مشتریانی که تمام یا قسمتی از بدهی خود را قبل از سر رسید پرداخت می‌نمایند تخفیف سود اعطا بشود.»^۲

وظایف مستاجر

علاوه بر مسؤولیتهای مستاجر، مندرج در قانون مدنی و قوانین روابط موجر و مستاجر سالهای ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ طبق ماده ۶ دستورالعمل اجرایی، بانکها موظفند تکالیفی را به شرح زیر، به صراحت در قرارداد برای مستاجر درج نمایند:

الف) حفظ و نگهداری و کاربرد صحیح اموال مورد اجاره

در مدت اجاره، عین مستاجره به صورت امانت در اختیار مستاجر است و او موظف به رعایت امانت بوده، باید از هرگونه استفاده غیر متعارف از عین مستاجره پرهیز کند. هرچند مطابق قواعد عمومی اجاره، حتی در صورت عدم درج چنین تکلیفی برای مستاجر، او مکلف به استفاده صحیح و متعارف از مال است و در صورت تعدی و

۱. تبصره ماده ۱۲ دستورالعمل اجرایی.

۲. بخشنامه شماره نب/۳۶۶۲ مورخ ۱۳۶۹/۹/۱۴ و شماره نب/۴۷۱۸ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۹.

تفریط ضامن است؛^۱ لکن در قرارداد اجاره به شرط تملیک، تصریح به این موضوع بر عهده بانکها قرار داده شده است تا منافع و سرمایه بانک (دولت) به نحوی مطمئن حفظ شود.

ب) عدم واگذاری عین یا منافع عین مستاجر به اشخاص دیگر از طریق اجاره و یا تحت هر عنوان دیگر

با توجه به تملیکی بودن عقد اجاره، به محض انعقاد قرارداد، مستاجر مالک منافع می‌شود و چون بر اساس قاعده تسلیط، حق هر گونه تصرف در اموال خود را دارد بنابراین می‌تواند منافع عین مستاجر را به دیگری واگذار کند.

البته چنین حقی، زمانی وجود دارد که قرارداد اجاره به صورت مطلق منعقد شده باشد، ولی در صورت درج شرط خلاف، انتقال منتفی بوده و مستاجر باید شخصاً از عین منتفع گردد.^۲ ضمانت اجرای عدم رعایت شرط نیز بروز خیار فسخ برای موجر است. در مواقعی که قصد موجر آن باشد که مستاجر نتواند ملکیت منافع را به دیگری انتقال دهد در متن قرارداد به «عدم انتقال به غیر» یا «لزوم مباشرت مستاجر» تاکید می‌شود.

در اجاره به شرط تملیک نیز، چون هدف بانک آن است که در پایان اجاره عین مستاجر به ملکیت مستاجر درآید، لکن تا قبل از این موقع، به منظور دفع هرگونه روابط حقوقی زاید ناشی از انتقال منافع به ثالث که موجب پیچیده شدن روابط حقوقی طرفین می‌گردد، واگذاری را تحت هر عنوانی ممنوع می‌گرداند. گفتنی است در بند (ب) ماده ۶ دستورالعمل اجرایی، به عدم واگذاری «عین» در کنار عدم واگذاری «منافع» اشاره شده است؛ با توجه به آن که در اجاره، هیچ گونه ملکیتی برای مستاجر نسبت به عین حاصل نمی‌شود. همچنین در اجاره به شرط تملیک تا قبل از انقضای مدت، ملکیت عین برای موجر باقی است؛ به نظر می‌رسد استعمال عبارت «عین» در کنار «منافع» صحیح نباشد. چه، آن که به دلیل عدم مالکیت عین، مستاجر نمی‌تواند در

۲. ماده ۴۷۴ قانون مدنی.

۱. مواد ۴۹۰ و ۴۹۳ قانون مدنی.

خصوص عین، انتقالی صورت دهد و نهایت اختیار وی به منافع ناظر است. در خصوص اجاره به شرط تملیک واحدهای مسکونی، به تصریح تبصره ۲ ماده ۶۰ آیین نامه و تبصره ۱ ماده ۴ دستورالعمل اجرایی، باید مباشرت مستاجر در استیفای منافع از عین مستاجر - مگر در موارد قهری و اضطراری به تشخیص بانک - قید شود.

ج) پرداخت هزینه تعمیرات

قانون مدنی در ماده ۴۸۶، تعمیرات و مخارج مورد نیاز عین مستاجر برای امکان انتفاع از آن را بر عهده موجر قرار داده است، مگر شرط خلاف شده باشد. در ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ و ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۶۲ با تفکیک میان تعمیرات اساسی و کلی از یک سو و تعمیرات جزئی از سوی دیگر، هزینه‌های مربوط به تعمیرات اساسی و کلی را بر عهده موجر و هزینه‌های مربوط به تعمیرات جزئی را بر عهده مستاجر گذاشته است. همچنین در قسمت اخیر ماده ۱۰ یاد شده، به امکان درج شرط خلاف اشاره شده است.

بنا بر مستندات فوق و تکمیلی بودن مقررات مزبور، تحمیل هزینه‌های تعمیرات عین مستاجر اعم از کلی و جزئی بر مستاجر با قید موضوع در قرارداد امکان پذیر است. در اجاره به شرط تملیک با تبعیت از تحلیل فوق و این که در نهایت مستاجر، مالک عین مستاجر خواهد شد، بانکها مکلفند کلیه هزینه‌های تعمیرات عین را بر مستاجر شرط کنند و این ترتیب، با منطبق ارایه تسهیلات، سازگاری کامل دارد.

د) عدم تغییر محل، شکل یا هر نوع تغییر در عین مستاجر بدون موافقت بانک

به منظور محفوظ ماندن حقوق مالکی بانک نسبت به مورد اجاره و این که بانک به سهولت امکان دستیابی به مورد اجاره را داشته باشد، لازم است مستاجر از تغییر محل مورد اجاره - در اموال منقول - ممنوع باشد.

همچنین به منظور جلوگیری از هرگونه کسر قیمت یا کاهش ارزش عین مستاجر ناشی از تغییر ظاهر و شکل آن (اعم از اموال منقول و غیر منقول) چنین اقداماتی توسط مستاجر باید با اطلاع و موافقت بانک انجام شود.

بانک در این مواقع با بررسی جوانب موضوع و این که تغییرات مذکور چه تأثیری بر ارزش مال خواهد داشت، می‌تواند با رعایت منافع خود با درخواست مستاجر موافقت کند.

ه) پرداخت کلیه مالیاتهای متعلق به عین مستاجره

انتقال برخی اموال، مستلزم پرداخت عوارض و مالیات مربوط به آن مال است. مطابق مقررات عمومی مربوط به مالکیت، پرداخت چنین هزینه‌هایی به هنگام معامله بر عهده مالک خواهد بود. مع الوصف از آن جا که لزوم پرداخت هزینه‌های فوق توسط مالک از قواعد امره حقوقی نیست، تراضی بر خلاف آن، به نحوی که مسؤلیت پرداخت با منتقل‌الیه باشد، هیچ معنی ندارد. بدین ترتیب در معاملات طرفین می‌توانند هزینه‌های ناشی از انتقال را بر منتقل‌الیه شرط کنند.

در اجاره به شرط تملیک، با توجه به مالکیت نهایی مستاجر بر عین، پرداخت هزینه‌های ناشی از انتقال اعم از مالیات و عوارض و اخذ مفاصا حساب و غیره بر عهده مشتری (مستاجر) خواهد بود و بانک نباید در این خصوص هیچ گونه پرداختی انجام دهند. به منظور تسهیل در انجام تشریفات مربوط به پرداخت مالیاتها و عوارض و تحصیل مجوز و پروانه‌های لازم، بانکها می‌توانند وکالت یا نمایندگی به مستاجر بدهند.^۱

و) حق بازرسی و بازدید از عین مستاجره برای موجر

با توجه به حقوق ناشی از بقای مالکیت بانک تا پایان اجاره و لزوم کنترل رعایت شرایط قرارداد و این که آیا مستاجر تعهدات و تکالیف خود را نسبت به عین مستاجره اعم از نگهداری، تعمیر، عدم تغییر محل و شکل و... انجام می‌دهد یا نه؟ و تشخیص موقعیت مورد اجاره از لحاظ عدم تعدی و تفریط مستاجر، لازم است بانک مستمراً به نظارت و بازرسی وضعیت مورد اجاره بپردازد. به منظور دفع هرگونه ممانعت احتمالی مستاجر از انجام اقدامات مذکور، حق بازرسی و نظارت بانک بر عین مستاجره باید ضمن قرارداد تصریح شود.

قرارداد

قرارداد اجاره به شرط تملیک، با رعایت شرایط صحت معاملات (ماده ۱۹۰ ق.م) و قواعد حاکم بر اجاره^۱ منعقد و روابط حقوقی طرفین، مطابق آن مشخص می‌شود. بنابراین لازم است هر گونه پیش بینی در این قرارداد لحاظ گردد تا حتی الامکان از اختلافات ناشی از اجمال یا ابهام الفاظ و عبارات آن جلوگیری شده کلیه اهداف قانونی، از آرایه تسهیلات بانکی و منافع بانک به نحو احسن، حاصل شود.

بانک هنگام انعقاد قرارداد مکلف است کلیه موارد لازم الذکر را که بر اساس قانون و آیین نامه و دستورالعمل اجرایی بر عهده او گذاشته شده، در متن قرارداد درج کند. به این منظور متن نمونه‌ای از قرارداد، با رعایت این ضوابط تهیه شده که در هر مورد با قید هویت مستاجر و شرایط خاص موضوع قرارداد و سایر موارد مربوط به امضای طرفین می‌رسد.

آنچه در تنظیم قرارداد مهم است، تعیین موارد فسخ از طرف بانک است. با این توضیح که بانک باید کلیه مواردی را که در آنها لازم است قرارداد فسخ شود تا حقوق بانک (دولت) حفظ شود، در متن قرارداد تصریح نماید تا از این طریق، هر زمان از سوی مستاجر تخلفی نسبت به مصرحات مزبور صورت گیرد، بانک بتواند با فسخ قرارداد و تسویه حساب، بازگشت اصل و سود تسهیلات اعطایی را مسلم گرداند. در ماده ۱۶ دستورالعمل اجرایی به لزوم درج چنین مواردی اشاره شده است.

نکته پر اهمیت‌تر، لزوم قید لازم الاجرا بودن قرارداد، در متن قرارداد است. به موجب ماده ۱۵ قانون، کلیه قراردادهایی که در اجرای مواد ۹، ۱۱، ۱۲، ۱۳، ۱۴ قانون عملیات بانکی بدون ربا مبادله می‌گردد، مطابق قراردادی که بین طرفین منعقد می‌شود، در حکم اسناد لازم الاجرا و تابع مفاد آیین نامه اجرایی اسناد رسمی است.

بدین ترتیب، بانکها باید به لازم الاجرا بودن قرارداد اجاره به شرط تملیک در متن آن تصریح کنند. تلقی قراردادهای مزبور در حکم اسناد لازم الاجرا به منظور تضمین

هرچه بیشتر حقوق دولتی و تسریع و تسهیل اخذ سرمایه دولت در صورت تخلف مستاجر می‌باشد، زیرا این اسناد، بدون نیاز به رأی دادگاه قدرت اجرایی داشته مستعده می‌تواند با مراجعه به اداره ثبت یا دفترخانه تنظیم کننده سند، حسب مورد، تقاضای صدور اجرائیه کند. در این صورت، سند مزبور با رعایت مقررات آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۵۵، به اجرا گذاشته خواهد شد. در صورتی که مورد اجاره، مال غیر منقول باشد لازم است در متن قرارداد تنظیمی به موارد زیر اشاره شود (ماده ۱۱ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ و ماده ۵ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۶۲):

- ۱- شغل موجر و مستاجر و اقامتگاه موجر به طور کامل و مشخص.
- ۲- نشانی کامل مورد اجاره و قید این که از لحاظ رابطه اجاره، این محل، اقامتگاه قانونی مستاجر است مگر این که طرفین به ترتیب دیگری توافق کرده باشند.
- ۳- عین مستاجره در تصرف کدام یک از طرفین است و در صورتی که در تصرف مستاجر نیست تحویل آن چه مدت و با چه شرایطی صورت خواهد گرفت.
- ۴- مهلت مستاجر برای پرداخت اجاره بها، حداکثر ده روز پس از تاریخ سر رسید هر قسط خواهد بود، مگر این که طرفین ترتیب دیگری مقرر کرده باشند.
- ۵- اجاره به منظور کسب است یا سکونت با تعیین نوع کسب و پیشه و تجارت. و هرگاه به منظور دیگری باشد قید آن به طور صریح.
- ۶- مستاجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزءاً یا به نحو اشاعه دارد یا خیر؟
- ۷- تعهدات مستاجر به پرداخت اجرت المثل پس از انقضای مدت یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک به میزان اجرت المسمی.

اختتام قرارداد

صرف نظر از بطلان، قرارداد اجاره به شرط تملیک به دو شکل زیر خاتمه می‌یابد:

الف) به طور عادی، قرارداد اجاره با پایان مدت، خاتمه می‌یابد (ماده ۴۹۴ ق.م و مستاجر مکلف به استرداد عین مستاجره به مالک آن است. در اجاره به شرط تملیک،

چون مفاد شرط ضمن آن، دلالت بر انتقال ملکیت مورد اجاره به مستاجر پس از انقضای قرارداد دارد، با اختتام اجاره و احراز عدم تخلف مستاجر از شرایط قرارداد، مستاجر مالک عین خواهد شد. در صورتی که مورد اجاره، مال منقول باشد به جهت آن که در این اموال، تصرف اماره مالکیت است و این که عین مستاجره در ید مستاجر بوده است، بدون نیاز به هیچ اقدام، اعم از حقوقی یا مادی، مستاجر مالک عین می‌شود و ید امانی او به ید مالکی بدل می‌گردد. اما اگر مال، غیر منقول ثبت شده باشد؛ تحقق مالکیت مستاجر، منوط به تنظیم سند رسمی انتقال است. به این دلیل، بانک باید در دفترخانه و بر اساس سند رسمی عین را به مستاجر انتقال دهد.

ب) ممکن است قبل از پایان مدت، مستاجر از انجام تعهدات قراردادی خویش سر باز زند یا عملی انجام دهد که موجب بروز خیار فسخ برای بانک شود؛ در این موقع، بانک می‌تواند با فسخ قرارداد، مورد اجاره را در ملکیت خویش باقی گذارد و آن را متصرف شود. به محض فسخ قرارداد، اجاره، پایان یافته محسوب خواهد شد و در صورتی که مورد اجاره در ید مستاجر باقی بماند، به میزان مدت استیلائی او، بانک مستحق اجرت المثل است.^۱ هرگاه بانک در اجرای ماده ۱۵ دستورالعمل اجرایی وثایقی از مستاجر اخذ کرده باشد، به منظور دریافت خسارات و سایر دیون مستاجر ناشی از قرارداد می‌تواند از محل این وثایق و در غیر این صورت با معرفی اموال مستاجر، مطالبات خود را استیفا کند.

گفتنی است فسخ قرارداد توسط بانک وقتی خاتمه‌بخش قرارداد است که مورد اجاره، مال منقول باشد. اما در صورت واگذاری مال غیر منقول برای سکونت یا تجارت و پیشه، به لحاظ وجود قوانین خاص روابط موجر و مستاجر، فسخ قرارداد نمی‌تواند به سهولت صورت گیرد و نیاز به رأی دادگاه دارد. بنابراین، در خصوص این اموال، بانک نمی‌تواند به تنهایی خاتمه بخش قرارداد باشد.