

حکم اجاره به شرط تملیک

درس خارج فقه آیت الله سبحانی

96/11/24

مسئله‌ای است که الآن مطرح می‌کنیم، مسئله‌ای است که اخیراً در ایران پیدا شده است، قبلاً هم در غرب بوده، آن این است که الآن کسانی هستند که خانه‌هایی را می‌سازند، یعنی ده واحد می‌سازند و سپس آنها را به صورت قسطی به دیگران می‌فروشند (اقساطاً می‌فروشند)، منتها طرف (صاحب ساختمان و ملک) می‌بیند اگر در اداره ثبت برود و خانه را به نام خریدار بکند، ممکن است خریدار در وسط نتواند اقساط را بپردازد، چه کار کند؟

مثلاً، سرمایه دارانی داریم که سرمایه دارند و دهها و صد واحد می‌سازند و سپس آنها را اقساطاً به افراد متعدد می‌فروشند، اما می‌بیند اگر کلمه فروش را به کار ببرد و در اداره ثبت هم بنام خریدار ثبت بشود، ممکن است خریدار ده قسط آن را بدهد و در اثنا موفق به پرداخت سایر اقساط نشود، خانه مال او (خریدار) شده و دست صاحب ساختمان هم از ملکش کوتاه شده، اینکه بعداً از او (خریدار) شکایت کند و ثابت کند که من این واحد را به شرط تملیک و اقساطاً به او فروخته‌ام و ایشان فقط بیست قسطش را داده و هشتاد قسط دیگرش باقی مانده، این قضیه طول می‌کشد، ولذا از همان اول به عنوان اجاره می‌دهد، قیمت‌ها را روی اجاره می‌کشد، فرض کنید قیمت یک واحد آن، پنجاه میلیون تومان است، آن را به صد قسط تقسیم است، هر قسطش را می‌کند پانصد هزار تومان، و می‌گوید من این و خانه را به این آقا اجاره می‌دهم، به مدت صد قسط در هر ماه، اگر خریدار تا آخر قسط را داد، قهراً خانه ملک او می‌شود، و اما اگر در وسط نتوانست اقساط را بپردازد، ملک مال موجر است، قسط‌هایی هم که داده حساب نمی‌شود، یعنی قسط‌ها حساب می‌شود مال همان ماهایی که از خانه استفاده کرده است.

مبتکر اجاره به شرط تملیک

مبتکر این کار یک شرکت انگلیسی بوده، در انگلستان دیده که صد ها واحد می سازند و می فروشند و ممکن است در وسط نتواند این آدم قسط را بدهد، این نقشه را کشیده، یعنی همه قیمت را به عنوان اجاره روی ماهها تقسیم کرده و در آخر هم اگر آخرین قسط را داد، خانه خود بخود ملک او خواهد بود، اما اگر در وسط نداد، آنچه را که داده کأن لم یکن است (گویا هیچ چیزی نداده)، خانه هم مال صاحب ملک است.

در ایران نیز الان بانکها این کار را انجام می دهند، یعنی همه را به عنوان اجاره می دهند که اگر آخرین قسط را داد، ملک او بشود.

البته ما این مسئله را از نظر فقه خود مطالعه می کنیم، منتها اگر بخواهیم این مسئله را خوب درک کنیم، باید عنوان را مطالعه کنیم، عنوان مسئله این است: «الإيجار المنتهی بالملک»، ابتدا باید اجاره را معنی کنیم و سپس باید ملک را معنی کنیم، بعداً ببینیم که آیا این معامله درست است یا نه؟

تعریف اجاره از منظر شهید

مطلب اول که تعریف اجاره باشد، مرحوم شهید در «شرح لمعه» اجاره را اینگونه تعریف می کند «:الإجارة، هی العقد علی تملک المنفعة المعلومه بعوض معلوم»

تعریف محقق حلی از اجاره

مرحوم صاحب شرائع، اجاره را این گونه تعریف نموده است «: عقد ثمرته تملیک المنفعة بعوض معلوم و یفتقر إلی إيجاب و قبول»

صاحب حدائق به گونه‌ی دیگر تعریف می کند و می فرماید «: تملیک منفعة خاصه بعوض معلوم.»

اشکال استاد سبحانی بر تعاریف مذکور

من عرض می کنم این دو تعریف با خارج تطبیق نمی کند، ولو غالباً آقایان چنین می گویند که اجاره تملیک منفعت است، در مقابل بیع که تملیک العین است. چرا با واقع تطبیق نمی کند؟

چون موقعی که انسان خانه را اجاره می‌دهد، آیا تملیک منفعت می‌کند؟ نه، بلکه می‌گوید: «
أجرتك الدار»، نمی‌گوید: «أجرتك منفعة الدار».

«علی ای حال» این دو تعریف با خارج تطبیق نمی‌کند، در اجاره موجر می‌گوید من این خانه را به
اجاره دادم، مستاجر می‌گوید این خانه را اجاره کردم، مثلاً اسبی را اجاره می‌کند، در عقد اجاره
می‌گوید: «أجرتك هذا الفرس»، یا یک ماشین را اجاره می‌کند، صاحب ماشین می‌گوید: «أجرتك
هذه السيارة»، یعنی نمی‌گوید: «أجرتك منفعة السيارة».

بنابراین، هم تعریف اول و هم تعریف دوم (که تملیک منفعت است) درست نیست. چرا؟ چون تعریف
به نتیجه است، یعنی نتیجه اجاره این است، آقایان اجاره را با نتیجه‌اش تعریف کرده‌اند.

تعریف اجاره از دیدگاه استاد سبحانی

به عقیده من اجاره عبارت است از «تسليط العين للمستأجر لينتفعه بها»، اجاره تسليط العين
للمستأجر است، این تعریف اجاره است، من مستاجر را بر این اسب خودم یا بر خانه خودم مسلط
می‌کنم، اجاره تسليط العين است. چرا؟ لينتفع بها.

اما تعریف آقایان تعریف به غایت است، البته نتیجه و غایت اجاره انتفاع از ثمره است، انتفاع از
منفعت است، اما ماهیت اجاره چیست؟ ماهیت اجاره این است که عین را در اختیار مستاجر
می‌گذارد، لجام اسب را در اختیار مستاجر می‌گذارد، کلید خانه را در اختیار مستاجر می‌گذارد،
فالإجارة عبارة عن تسليط المستأجر على العين لينتفع بها.»

تعریف تملیک

نکته دیگر که ما با آقایان اختلاف داریم راجع به کلمه تملیک است، چون گاهی می‌گویند «
الإيجار المنتهى إلى التملیک» یا می‌گویند «الإجارة بشرط التملیک».

پس تا کنون جاره را تعریف و معنی کردیم، اینک می‌خواهیم کلمه تملیک را معنی کنیم، تملیک و ملکیت بر دو قسم است:

الف؛ ملکیت تکوینی.

ب؛ یک ملکیت اعتباری.

ملکیت تکوینی ناشی از خالقیت است، چون خالق است، قهراً مالک هم خواهد بود، «اللّه سبحانه مالک السموات و الأرض، لأنه خالق السموات و الأرض» ملکیت حق تعالی، ملکیتی است که ناشی از خالقیت اوست، یعنی چون خالق، موجد و ایجاد کننده است، قهراً مالک هم است، این گونه مالکیت‌ها را مالکیت تکوینی می‌نامند، ملکیت خدا نسبت به آفرینش و جهان، ملکیت تکوینی است، نه ملکیت اعتباری و عقلانی.

مالکیت تکوینی انسان

البته در انسان هم یکنوع ملکیت تکوینی است، مثلاً می‌گوییم: انگشت من، پای من، چشم من، گوش من، انسان همه اینها را به خودش نسبت می‌دهد، این هم یکنوع مالکیت تکوینی است، من مالک دست خود می‌باشم، مالک پا و سایر اعضای خود هستم، اینها را می‌گویند ملکیت تکوینی و مالکیت تکوینی.

مالکیت اعتباری انسان

در مقابل مالکیت تکوینی، مالکیت اعتباری و قانونی است، اعتبار همیشه استنساخ از خارج است، تمام اعتبارات انسان، نقشه برداری از خارج است، از خارج یکنوع نقشه برداری می‌کنیم، یعنی از اینکه می‌بینم، چشم مال من است، دست من مال من است، از این مالکیت تکوینی به مالکیت اعتباری منتقل می‌شویم، مثلاً لب دریا می‌روم و از دریا ماهی را شکار می‌کنم و آن را با خودم می‌آورم، می‌گویم این ماهی ملک من است. چرا؟ چون دستم مال من است، پس نتیجه دستم نیز مال من می‌باشد، این ملکیت اعتباری و قانونی است، نسبت به دست و سایر اعضای خود ملکیت

تکوینی دارم، اما آنچه را که شکار کرده‌ام، ملکیت من نسبت به آن چیز، ملکیت اعتباری است، عقلاً می‌گویند این آدم، خود را به دریا رسانده و از آنجا ماهی را شکار کرده، پس این آدم اولی به شکار خودش است، امیر المؤمنین (علیه السلام) در این زمینه کلام زیبایی دارند: «إِنَّ هَذَا الْمَالَ لَيْسَ لِي وَلَا لَكَ وَإِنَّمَا هُوَ فِئَةٌ لِلْمُسْلِمِينَ وَجَلَبُ أُسْيَافِهِمْ فَإِنْ شَرَكْتَهُمْ فِي حَرْبِهِمْ كَانَ لَكَ مِثْلُ حَظِّهِمْ وَإِلَّا فَجَنَاهُ» [1] ایدیه‌م لا تګون لغير افواھه‌م. [2]

بی شک این مال نه حق من است و نه حق تو، غنمیتی است مربوط به مسلمانانی که با شمشیرهای شان به دست آمده است، اگر تو در نبرد آنان شرکت کرده بود سهمی همانند آنان داشتی و گر نه دست چین آنها برای غیر دهان آنان نخواهد بود.

تا اینجا هم اجاره را تعریف و معنی کردیم و هم تملیک و ملک را معنی نمودیم، اجاره از نظر ما عبارت شد از: «تسليط العين للمستأجر لينتفعه بها»، در معنای ملکیت هم ظاهراً اختلاف نداریم، چون ملکیت تکوینی مال خداست، مال بشر ملکیت اعتباری است و منشأ آن همان تکوین است، چون دستم مال خودم است ولذا عقلاً اعتبار می‌کنند و می‌گویند: چیده‌های دستش نیز مال او می‌باشد.

پس نظر من در باره اجاره همین است که عرض کردم، یعنی: «الإجارة تسليط العين للمستأجر لينتفع بها»، ملکیت هم همیشه امر اعتباری است و در آن اختلافی نیست.

«الإيجار المنتهي إلى التملك» مراد از «تملیک» بیع است، «الإيجار المنتهي إلى التملك، أي المنتهي إلى البيع» بیع را معنا کنیم، بیع عبارت است از «مبادلة مال بمال» اگر ما از این تعریف صرف نظر نکنیم، باید ببینیم که چگونه می‌شود که اول این معامله (اجاره به شرط تملیک) اجاره است و بعداً منتهی به تملیک می‌شود، «تملیک» یعنی بیع، مراد از تملیک در اینجا بیع است، چگونه می‌شود که اولش اجاره باشد و بعداً تبدیل به بیع بشود.

آقایان گاهی می‌گویند: «الإيجار المنتهي إلى التملك»، گاهی می‌گویند: «الإيجار بشرط التملك.»

تعبیر غربی‌ها از اجاره به شرط تملیک

غربی‌ها عبارات شان این است «:البيع الإيجاری»، بعد از آنکه معنی اجاره بیع را فهمیدیم، باید بدانیم که چطور می‌شود یک چیز اولش اجاره باشد و آخرش بیع بشود؟

اگر نظر آقایان این است که بیع و اجاره یکجا و با هم انجام می‌گیرد، این ممکن نیست، یعنی معنی ندارد که بیع و اجاره با هم انجام بگیرند، چون ماهیت اجاره غیر از ماهیت بیع است، زیرا در اجاره مالکیت عین محفوظ است و حال آنکه در «بیع» مالکیت عین محفوظ نیست و لذا با هم بودن شان ممکن نیست.

اما اگر نظر شان این است که آخرین قسطش اجاره است، آخرین قسط را که داد، تبدیل به بیع می‌شود.

ما در جواب می‌گوییم: «البيع من الأمور الاعتبارية يحتاج إلى الإنشاء»، باید انشاء بکنند، و الا اگر پرونده را ببندد، تمام نیست، ما هم می‌گوییم کار تان صحیح است، اولش اقساطی باشد، اجاره باشد درست، آخرین کار که می‌گوییم: «الإيجار المنتهی إلى البيع، أو الإيجار بشرط البيع»، اگر با هم انجام بگیرند و با هم باشند، امکان ندارد که با هم باشند. چرا؟ چون در اجاره ملکیت عین برای موجر محفوظ است، اما در «بیع» پرونده بسته می‌شود.

اگر بگویید که در آخر کار بیع انجام می‌گیرد، می‌گوییم «:البيع من الأمور الإنشائية يحتاج إلى الإنشاء» در مانحن فيه انشاء بیع صورت نگرفته و بدون انشای بیع، چطور بیع حاصل می‌شود؟ الأمر الثاني «:أنّ البيع عبارة عن مبادلة مال بمال و مع غضّ النظر عن المناقشة في هذا التعريف، أقول، الجمع بين الإيجار و البيع في زمان واحد، أمر غير ممكن، لأنّ البائع في البيع يقطع علاقته عن العين، مكان علاقة المشتري بالثمن، و أمّا الإجارة فعلاقة الموجر بالنسبة إلى العين محفوظة، و إنّما أخرج منافع العين عن ملكه بتسليط الغير على العين، و على هذا فالتأجير و البيع في زمان واحد لموضوع واحد، غير ممكن.»

امر سوم: اما اگر بگوئید مدتی این آدم اجاره بود، در آخر می شود بیع، در آخر اگر بیع بشود، بیع برای خودش انشاء می خواهد، انشاء هم ثمن می خواهد و مثنی می خواهد، مثنی خانه است، ثمن کدام است؟ اینجا است که گیر می کنند و نمی توانند جواب بدهند.

الأمر الثالث: قد تبين مما ذكرناه، امتناع اجتماع الإيجار و البيع في زمان واحد، قلنا في زمان واحد، فخرج ما لو اختلف زمانا الإيجار و البيع، كما لو أجاره سنة، ثم باع العين مسلوبة المنفعة إلى سنة، و على هذا فيعلم أن الصحيح هو التعبير عن المسألة بالعناوين التالية:

1: الإيجار بشرط التملك.

2: الإيجار بشرط التملك.

3: الإيجار المنتهي إلى التملك.

و أما التعبير عنها (اجاره) ببيع الإيجارى فهو غير تام، لظهوره في الاجتماع العنوانين المتضادين.

[1] جناة، جمع جنت، جنت به معنای چیدن است.

[2] نهج البلاغة للصبحي الصالح، ج 1، ص 239.