

دانلود مقاله ماهیت حقوقی اجاره بشرط تملیک

جهت مشاهده [دانلود مقاله ماهیت حقوقی اجاره بشرط تملیک](#) به پایین همین صفحه مراجعه نمایید
تعداد صفحات : 20 صفحه



ماهیت حقوقی اجاره بشرط تملیک
مقدمه

بانکداری ابزار و روش‌های خاص خود را می‌طلبد، روش‌هایی که متناسب با نیاز بانک‌ها ابداع گردیده‌اند و به مرور زمان و متناسب با نیازمندی‌های هر زمان تکامل یافته و تکمیل شده‌اند. از جمله این روش‌ها اجاره بشرط تملیک است که از حقوق اروپایی به حقوق ما راه یافته و قانونگذار در ماده ۱۲ قانون عملیات بانکی بدون ربا که در تاریخ ۸/۶/۱۳۶۲ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است، یکی از شیوه‌های اعطای تسهیلات (یا تخصیص منابع) را اجاره بشرط تملیک دانسته است.

نقل از ماهنامه کانون وکلا شماره ۱۹۱

در مورد سابقه تاریخی اجاره بشرط تملیک در حقوق ایران اطلاعات خاصی در دست نیست ولی ظاهراً ورود این روش به نظام حقوقی و قانونگذاری ما از قانون یاد شده شروع گردیده و پس از آن نیز بین عامه مردم گسترش فراوانی داشته است و امروزه آنچه تحت عنوان لیزینگ Leasing برای واگذاری ماشین‌آلات مختلف و بویژه وسایل نقلیه شهرت یافته، با این قرارداد انجام می‌شود.

هر چند که در حقوق کشورهای دیگر نیز این قرارداد ظاهراً سابقه خیلی طولانی ندارد از جمله در حقوق انگلیس سابقه قراردادهای اجاره بشرط تملیک به اواسط قرن نوزدهم و حدود سال ۱۸۴۶ برمی‌گردد و بعداً قوانین خاصی در این مورد در کشور یاد شده به تصویب رسیده است از جمله قانون سال‌های ۱۹۳۸ - ۱۹۵۴ - ۱۹۵۷ - ۱۹۶۴ و ۱۹۶۵.

حسب این قوانین و مقررات، ماهیت اصلی توافقنامه اجاره بشرط تملیک در این بود که این توافقنامه به اجاره‌کننده این اختیار و حق انتخاب را می‌داد که کالاها را خریداری کند، ولی اجاره‌کننده هیچ تعهدی برای انجام آن نداشت. قانون سال ۱۹۶۵ انگلیس اجاره بشرط تملیک را این گونه تعریف کرده است:

اجاره بشرط تملیک توافقی (agreement) است که به موجب آن کالاهایی اجاره داده می‌شود و تحت شرایط آن، اجاره‌گیرنده می‌تواند کالاها را خریداری کند یا به موجب آن مالکیت کالاها می‌تواند به اجاره‌گیرنده منتقل گردد.

ماده ۱۲ قانون عملیات بانکی بدون ربا بدون اینکه تعریفی از اجاره بشرط تملیک ارایه دهد اشعار داشته است که 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 بشرط تملیک و استفاده خود، خریداری و به صورت اجاره بشرط تملیک به مشتری واگذار کنند. آیین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳/۱۰/۶۲ هیات وزیران در ماده ۵۷ خود اجاره بشرط تملیک را این گونه تعریف کرده است: اجاره بشرط تملیک عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شود مستاجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل بشرایط مندرج در قرارداد، عین مستاجر را مالک گردد.

انواع اجاره بشرط تملیک

این نوع عقد که در آن شرطی برای تملک عین مستاجر به نفع مستاجر در پایان مدت اجاره وجود دارد، به اعتبار ماهیت و چگونگی شرط مندرج در عقد به دو دسته تقسیم می‌شود:

۱. تملیک: مندرج در عقد به صورت شرط فعل درج شده است، به این معنا که در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، موجر عین مستاجر را به مستاجر انتقال می‌دهد و شرط انتقال به شکل انجام عمل انتقال از سوی موجر وجود داشته و بایستی در انتهای مدت قرارداد و با رعایت شرایط قراردادی، بدان عمل شود. لذا فقط از زمانی که اجاره‌دهنده مبادرت به انتقال عین مستاجر می‌کند، انتقال مالکیت صورت می‌گیرد و قبل از آن مالکیتی برای مستاجر متصور نیست و فقط تعهدی برای اجاره‌دهنده به نفع مستاجر وجود دارد.

۲. تملیک مندرج در عقد بصورت شرط نتیجه قید گردیده است لذا در پایان مدت اجاره و با پرداخت اقساط و عمل به سایر شرایط مندرج در عقد، مالکیت عین مستاجر خودبخود به مستاجر منتقل می‌شود، بدون اینکه نیازی به اقدام جدیدی از سوی موجر یا مستاجر باشد. و اگر هم رعایت تشریفات در این زمینه لازم باشد (همانند تنظیم سند) این تشریفات ناقل مالکیت نیست بلکه کاشف از آن و برای مسجل کردن انتقال انجام شده قبلی است.

عبارت ذیل ماده ۵۷ آیین‌نامه قانون عملیات بانکی بدون ربا در این زمینه اشعار داشته: در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به سایر شرایط مندرج در قرارداد، (مستاجر) عین مورد اجاره را مالک گردد. درج عبارت به این سیاق، این معنا را افاده می‌کند که در پایان مدت اجاره و عمل به شرایط ویژه آن، عین مورد اجاره خود به خود و بدون نیاز به اقدام دیگری به مالکیت مستاجر در خواهد آمد. بعلاوه ماده ۶۴ همان آیین‌نامه نیز اشعار داشته: در قرارداد اجاره بشرط تملیک باید شرط شود که در پایان مدت اجاره و پس از پرداخت آخرین قسط مال‌الاجاره، در صورتی که تعهدات مستاجر انجام شده باشد، عین مورد اجاره در مالکیت مستاجر در آید.

البته جدای از موارد یاد شده، انواع دیگری از اجاره بشرط تملیک را نیز می‌توان ذکر کرد همانند تفکیک بین جایی که اجاره همراه با وعده یکطرفی فروشنده است و مستاجر مخیر است که بین بیع و اجاره یکی را انتخاب کند و موردی که اجاره در هر حال به تملیک منتهی می‌شود و اختیاری در این زمینه برای مستاجر قید نشده است.

تقسیم‌بندی دیگر اجاره بشرط تملیک به اعتبار این است که آیا در پایان مدت اجاره ملک یا مال مورد اجاره خود به خود (اعم از اینکه شرط نتیجه باشد یا شرط فعل) به اجاره‌گیرنده منتقل می‌شود یا اینکه انجام این امر مستلزم اعمال اختیار و انتخاب (Option) از طرف اجاره‌گیرنده است و بدون این امر مالکیتی به وی منتقل نخواهد شد، یعنی در واقع آیا در طول مدت اجاره و پس از آن مستاجر موضعی فعال دارد یا منفعل؟ آنچه که در جامعه ما رواج دارد فقط نوع اول از این دو دسته از قراردادهای اجاره بشرط تملیک است.

آنچه که در بادی امر در مورد ماهیت حقوقی اجاره بشرط تملیک به ذهن متبادر می‌گردد آن است که این عقد ماهیتاً یک عقد اجاره است. عقد اجاره‌ای که در آن شرط ویژه‌ای نیز وجود دارد و اگرچه این شرط از اهمیت بسزایی برخوردار است ولی این شرط نسبت به عقد اجاره هویتی فرعی و تبعی دارد و نمی‌تواند بر ماهیت عقد اصلی تاثیر گذاشته و آن را دچار تغییر سازد. لذا اجاره‌دهنده کماکان مالک عین مستاجر باقی می‌ماند و فقط منافع عین به مستاجر واگذار می‌شود. ماده ۵۷ آیین‌نامه اجرایی قانون عملیات بانکی بدون ربا، تعریف اجاره

بشرط تملیک را با این مقدمه شروع می‌کند: عقد اجاره‌ای است که..... و چنین توصیفی بزعم برخی در واقع قصد قانونگذار مبنی بر تعیین ماهیت این عقد را بیان می‌کند و لذا در هر جایی که در مورد اجاره بشرط تملیک با مشکل مواجه شده و یا در تحلیل روابط طرفین دچار تردید گشتیم بایستی به مقررات راجع به عقد اجاره در قانون مدنی مراجعه کنیم.

واقعیت آن است، همان گونه که پیروان این نظر معتقدند تملیک مشروط در عقد آنچنان که جنبه تبعی و فرعی ندارد. در بیشتر موارد، اجاره مقدمه و سرپوشی برای رسیدن به هدف اصلی است. این نظریه با تکیه بر صورت و ظاهر امر، در واقع فقط قضیه را خیلی ساده و آسان دیده و بدنبال تحلیل دقیق روابط طرفین نیست و فقط از عنوان اجاره که در اسم اجاره بشرط تملیک وجود دارد جهت تحلیل ماهیت حقوقی آن استفاده می‌کند ولی تردیدی نیست که مسائلی که در و رای ظواهر وجود دارد نیز تعیین‌کننده و مهم هستند و در هر تحلیلی توجه به قصود مشترک طرفین و هدف آنها از انعقاد عقد بسیار مهم و اساسی است.

۲- بیع

طرفداران این نظر معتقدند که برای تعیین ماهیت عقد بایستی قصد واقعی طرفین را احراز کرد. در اجاره بشرط تملیک هدف اصلی فروش کالا است و اجاره مقدمه آن قرار می‌گیرد، لذا آنچه که واقع شده بیع است و اجاره سرپوشی برای تقسیط ثمن و وثیقه گرفتن مبیع است. که می‌توان آن را بیعی با شرط فاسخ معلق دانست که مفید انتقال مالکیت از زمان عقد است و یا بیعی معلق که انتقال مالکیت منوط به پرداخت آخرین قسط است که مالکیت در پایان مدت و یا پرداخت آخرین قسط منتقل می‌شود. طرفداران این نظر در واقع به تحلیل نیت واقعی طرفین و بویژه مستاجر پرداخته‌اند و آنچه که از و رای ظاهر الفاظ می‌بینند، فروش اقساطی مالی است که فروش آن به دلایلی در این قالب جای گرفته است. لذا اقساط مال‌الاجاره نه معادل اجاره بهای واقعی مال بلکه معادل اقساط ثمن معامله به اضافه سود یا بهره‌های متعلقه (للاجل قسط من الثمن) می‌باشد و در واقع قرارداد نوعی فروش

اقساطی است که فروشنده برای داشتن تضمین بیشتر آن را در این قالب انجام می‌دهد. نظام بانکی ما در حال حاضر از این عقد برای اعطای تسهیلات استفاده می‌کند. روش کار و نحوه استفاده از این عقد، این توهم را بیشتر دامن می‌زند که آنچه واقع گردیده فی‌الواقع فروش اقساطی است نه عقد اجاره صرف، چرا که بانک‌ها آن را در مواقع و مواضعی بکار

می‌برند که دقیقاً موارد اعطای تسهیلات فروش اقساطی است منتهی به دلایلی که مهمترین آن داشتن تضمین و اطمینان بیشتر است از قالب فروش اقساطی و عقد بیع استفاده نمی‌کنند. برخی در این زمینه معتقدند که اگر حسب مفاد قرارداد اجاره بشرط تملیک و در پایان مدت اجاره، نیاز به اعمال حق مالکیت و انتخاب این امر (Option) توسط اجاره گیرنده نباشد و مورد اجاره خودبخود (اعم از اینکه شرط نتیجه باشد یا شرط فعل) به اجاره گیرنده منتقل شود، در حقیقت آنچه که واقع شده یک قرارداد یا توافق برای فروش مورد

معامله است، برخی نیز معتقدند که این نوع قراردادها را بایستی در قالب موافقتنامه‌های فروش مشروط جاي داد و نه يك موافقتنامه براي اجاره چرا که مالکیت با حصول شرایطی که در قرارداد اجاره درج شده، منتقل خواهد شد.

در قانون مدني اتیوپی این عقد را بیع می‌دانند و آثار بیع را دارد و بعلاوه مستاجر حق دارد هر وقت بخواهد عقد مذکور را از راه رد عین به موجد فسخ کند و در صورت فسخ، موجد باید اقساط اجاره بها را به مستاجر رد کند و موجد حق دارد اجرت‌المثل مدت انتفاع را از مستاجر بگیرد. در نقد این نظر بایستی گفت که هر چند قانون، بویژه در کشور ما از طرفی به قصد واقعی طرفین توجه داشته و آن را مبنایی نهایی و تعیین‌کننده برای احراز صحت و درستی و همچنین تشخیص نوع عقد می‌داند (ماده ۱۹۲ قانون مدني) و از طرف دیگر موافقت و تطابق

قصد طرفین در انعقاد عقد نیز شرط صحت آن است (ماده ۱۹۴ قانون مدني) و مادامی که بتوان عقد منعقد را در قالب یکی از عقود مصرحه در قانون یا عقود نامعین (موضوع ماده ۱۰ قانون مدني) جاي داد، بایستی از تمسک به بطلان، به دلیل عدم مطابقت قصد طرفین احتراز کرد (مفاد ماده ۲۲۳ قانون مدني و همچنین مقتضای اصل اصالة الصحة). ولی توجه به این نکته مهم و اساسی است که طرفداران این نظر هر چند مبنای نظر خود را احراز قصد واقعی طرفین می‌دانند، در عین حال به قصد مستاجر بیشتر توجه می‌کنند لذا نیتی که وی از عقد

دنبال می‌کند (تملك مال) در تشخیص نوع عقد تعیین‌کننده شده است. اگر بخواهیم خیلی دقیق این مسئله را بررسی و تجزیه و تحلیل کنیم بایستی بگویم که ظاهراً هدف موجد از انعقاد قرارداد، فقط عقد اجاره است و لاغیر و باین ترتیب یا بایستی با تمسک به ماده ۱۹۴ قانون مدني چنین قراردادی را بواسطه عدم تطابق قصد انشای طرفین باطل بدانیم یا اینکه بدنبال راه دیگری برای اثبات درستی و صحت آن باشیم. برخی برای اینکه به نتیجه صحیحی از تحلیل ماهیت این عقد برسند، در این زمینه قائل به تفکیک گردیده‌اند، بدین صورت که عقد اجاره را بین طرفین معتبر دانسته و آثار اجاره را بر آن بار می‌کنند ولی در مقابل اشخاص ثالث، آن را بیع تلقی می‌کنند. البته مشخص نیست که چگونه می‌توان ماهیت عقد واحد را به دو اعتبار مختلف تحلیل کرده و نتایج متفاوتی از آن استخراج کرد، مساله‌ای که ظاهراً با مبانی حقوقی ما نیز چندان سازگار نیست. عقد یا اجاره است یا بیع و هر کدام آثار و نتایج متفاوتی دارند و نمی‌توان مرزهای این دو را از بین برد. تحلیل و تفسیر ماهیت عقد بایستی از درون خود عقد نشأت بگیرد نه به اعتبار روابط آن با اشخاص ثالث.

برخی نیز بر این باورند که بین جایی که شرط مندرج در عقد، شرط نتیجه است یا غیر آن، قائل به تفکیک گردیم، اگر شرط نتیجه در عقد وجود داشت، آن را بیع بدانیم و اگر شرط فعل بود به‌مراه اختیار مستاجر برای تملك مبیع، آن را اجاره بدانیم که همراه با يك وعده يك طرفی بیع است. این نظر گرچه از نظریه پیشین منطقی‌تر و قابل دفاع‌تر است و در واقع با توجه به شرایط ویژه متفاوت عقد، ماهیت حقوقی آن را تجزیه و تحلیل کرده و نتایج متفاوتی می‌گیرد و مساله تحلیل از درون خود عقد و شرایط ویژه آن نشأت می‌گیرد، که به نظر ما در اینجا هم آنچه از نظر دور مانده، قصد واقعی طرفین است. همان گونه که قبلاً اشاره شد در هر تحلیلی بایستی قصد واقعی و نیت مشترك طرفین نیز مورد توجه قرار گرفته و با توجه به اظهار نظر گردد.

برای دریافت اینها کلیک کنید

مقالات مرتبط

- [دانلود مقاله مرگ](#)
- [دانلود مقاله نقش ورزش در از بین بردن این نوع افسردگها](#)
- [مقاله در مورد ششانی، راههای افزایش میزان و کیفیت استفاده از اینترنت در کشور](#)

از این سایت ها نیز دیدن نمایید

- [ترنس لاین ، مرجع مقالات تخصصی فارسی ، ایران](#)
- [گت بیبر ، منبع مقالات انگلیسی و فارسی](#)
- [دانش رسان ، بیش از 1.5 میلیون مقاله فارسی](#)