

بررسی ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک (لیزینگ)

Investigating the Nature of Lease Contract

محمدرضا ایران نژاد^۱

تاریخ ارسال: ۱۴۰۳/۱۱/۰۲

چکیده:

قرارداد اجاره به شرط تملیک یکی از قراردادهای کاربردی برای انتقال عین مستأجره به مستأجر در پایان مدت قرارداد با رعایت شروط و انجام تکالیف و تعهدات از جانب وی است که در قانون مدنی ایران و منابع فقهی به آن اشاره نشده است. از سوی دیگر در برخی قوانین نیز نظیر قانون بانکداری، ماهیت واقعی آن به صراحت تعیین نشده است و در این خصوص، میان فقها و حقوقدانان اختلاف نظر است. در این تحقیق سعی شده است تا ضمن بررسی نظرات مختلف حقوقی و رویه قضایی ایران و برخی کشورها، ماهیت این عقد، بررسی و تفاوت‌ها و تشابه‌های آن با سایر عقود سنتی مانند بیع و اجاره تحلیل شود. قانونگذار و مراجع ذی صلاح دیگر در حوزه پولی و بانکی، علی‌رغم اینکه به صراحت، ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک را مشخص ننموده‌اند، اما ماهیت مستقلی برای آن قائلند. زیرا بیع یا اجاره دانستن این نوع قرارداد بدون توجه به آثار و احکام آن‌ها، تصویری اشتباه از واقعیت موجود خواهد بود و منجر به صدور آرای خلاف واقع و گزینشی در محاکم خواهد شد. این پژوهش با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی و با بهره‌گیری از منابع کتابخانه‌ای، به بررسی این موضوع پرداخته است.

واژه‌های کلیدی: اجاره به شرط تملیک^۲، موجر، مستأجر، عین مستأجره، بیع.

۱ مشاور پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی ج.ا.ایران

Email: mohammadrezairannejad@gmail.com

۲ در کامن لا از عبارت Hire-Purchase؛ استفاده می‌شود.

۱. مقدمه

عقد اجاره به شرط تملیک از مباحث حقوقی نسبتاً جدید است که در کتب فقهی و قانون مدنی ما به آن پرداخته نشده و در رساله‌های عملیه و نوشته‌های شارحین حقوق مدنی نیز تحت عنوان مسایل جدید مطرح شده است. این اصطلاح، ابتدا در آیین نامه مصوب ۲۶ آبان ۱۳۶۱ شورای پول و اعتبار ۳ و بعد از آن در قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب شهریورماه ۱۳۶۲ عنوان شد^۴. با توجه به محدودیت‌های عقد اجاره برای تملیک عین مستأجره در پایان مدت اجاره و پرداخت اعتباری ثمن، عقد اجاره به شرط تملیک این مشکل را حل نموده است. به این ترتیب که در پایان مدت اجاره و در صورت انجام کلیه تکالیف، مستأجر می‌تواند بصورت مجانی یا با پرداخت مبلغی که از قبل مشخص شده است، مالک عین مستأجره شود^۵. در این عقد، مستأجر به دلیل اینکه از ابتدا عین مستأجره را متعلق به خود می‌داند، نهایت تلاش را در بکارگیری صحیح و حفظ آن بکار خواهد برد^۶. این قرارداد در شبکه بانکی کشور رایج است. در این قرارداد، مبلغ کل مال الاجاره، تعداد و میزان هر قسط، مدت قرارداد و سایر شرایط مورد نظر بانک نظیر حفظ و نگهداری و کاربرد صحیح مورد اجاره، عدم واگذاری به غیر، پرداخت هزینه تعمیرات و مالیات درج می‌شود. میزان مالا الاجاره با در نظر گرفتن قیمت تمام شده و سود بانک تعیین می‌شود و در این نوع قرارداد، بطور معمول نیاز به رهن یا وثیقه‌ای خارج از موضوع خود قرارداد نیست^۷. با آنکه در تبیین ماهیت فقهی و حقوقی قرارداد اجاره به شرط تملیک، بین حقوق دانان اختلاف نظر است، اما توافق ضمنی بین فقها و حقوق دانان مبنی بر امکان انشاء مفاد قرارداد اجاره به شرط تملیک در قالب قرارداد اجاره وجود دارد^۸. مزایای این عقد موجب شده است که نه فقط کشورهای پیرو نظام حقوقی کامن‌لا^۹، بلکه کشورهای طرفدار نظام حقوقی رومی-ژرمنی، این نهاد حقوقی را وارد نظام حقوقی خود کنند. در ایران نیز علاوه بر بانک‌ها و موسسات اعتباری غیر بانکی، شرکت‌های

۳. ماده ۵۷ آیین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲ و ماده اول دستورالعمل اجرایی اجاره به شرط تملیک مصوب ۱۳۶۳/۰۱/۱۹ شورای پول و اعتبار اشعار می‌دارند: «اجاره به شرط تملیک، عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شود مستأجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستأجره را مالک گردد».

۴. ماده ۱۲ قانون عملیات بانکی بدون ربا اشعار می‌دارد: «بانک‌ها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور: خدماتی، کشاورزی، صنعتی، معدنی، اموال منقول و غیرمنقول را بنا به درخواست مشتری و تعهد او مبنی بر انجام اجاره به شرط تملیک به مشتری واگذار نمایند».

۵. موسویان، سید عباس، ابزارهای مالی اسلامی (صکوک)، تهران، سازمان انتشارات پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی، چاپ اول، سال ۱۳۸۶، صص ۲۲۴-۲۲۳.

۶. فرزین وش، اسداله و احمد شعبانی، بررسی عقود در بانکداری اسلامی، تهران، پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی، چاپ دوم، ۱۳۸۳، ص ۵۵.

۷. موسویان، سیدعباس، طرح تحول نظام بانکی، چاپ اول، تهران، سازمان انتشارات پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی، ۱۳۹۰، ص ۵۳۸.

۸. همان ص ۵۷۲.

۹. ماده ۱۸۹ قانون اعتبار مصرف‌کننده انگلیس مصوب ۱۹۷۴ میلادی، اجاره به شرط تملیک را اینگونه تعریف می‌کند: «اجاره به شرط تملیک که غیر از بیع معلق است، قراردادی است که: الف) بر اساس آن، کالا در ازای پرداخت‌های اقساطی توسط مستأجر، اجاره داده می‌شود. ب) مالکیت کالا، زمانی منتقل می‌شود که شرایط مورد توافق، توسط مستأجر انجام شود و یک یا چند مورد زیر تحقق یابد: ۱) حق انتخاب خرید توسط مستأجر اعمال شود. ۲) هرگونه عمل مشخصی که باید توسط هر یک از دوطرف انجام شود، انجام پذیرد. ۳) هر واقعه مشخص دیگر که در عقد معین شده، تحقق یابد».

لیزینگ (واسپاری) نیز از این نوع قرارداد استفاده می‌نمایند. اما، ماهیت واقعی این نوع قرارداد در قانون عملیات بانکی بدون ربا مشخص نشده است. همچنین، مشخص نیست که اگر اشخاص خارج از دایره بانک‌ها و موسسات مشابه، تمایل به استفاده از این عقد داشته باشند، چگونه می‌توانند از مزایای آن بهره‌مند شوند؟^{۱۰}

آنطور که از تعریف این عقد در حقوق ایران و انگلستان استنباط می‌شود اینست که: در کامن‌لا، این عقد فقط برای اموال منقول کاربرد دارد، در حالیکه در حقوق ایران در تمامی اموال اعم از منقول و غیرمنقول کاربرد دارد. تفاوت دیگر اینست که در کامن‌لا امکان درج شرط استرداد مورد اجاره در پایان مدت قرارداد وجود دارد، اما در حقوق ایران با توجه به قصد و نیت طرفین، رویه قضایی موجود و آرای صادره در این زمینه، به نظر می‌رسد درج چنین شرطی در قرارداد بر خلاف مقتضای ذات عقد باشد.

۱- اجاره به شرط تملیک (انواع، ماهیت و رویه قضایی)

۱-۱- انواع اجاره به شرط تملیک

در حقوق ایران، اجاره به شرط تملیک به اعتبار شرط ۱۱ مندرج در آن به دو نوع کلی قابل تقسیم است:

الف- قراردادی که شرط تملیک به صورت شرط فعل در آن آمده است. به این معنی که در پایان مدت اجاره و به شرط رعایت تعهدات قراردادی از سوی مستأجر، موجر می‌بایست عین مستأجره را به ایشان منتقل نماید.

ب- قراردادی که شرط تملیک به صورت شرط نتیجه در آن آمده است به این معنی که در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شروط قراردادی از جانب مستأجر و پرداخت کلیه اقساط اجاره، عین مستأجره بدون نیاز به اقدام خاصی از سوی موجر به مستأجر منتقل می‌شود.

امادرکامن‌لا، اجاره به شرط تملیک به دو نوع متفاوت تقسیم می‌شود:

الف- قراردادی که موجر ضمن آن متعهد می‌شود در پایان قرارداد و در صورت پرداخت کامل اجاره بها و درخواست مستأجر، عین مستأجره را به وی تملیک نماید. لذا مستأجر هیچگونه تعهدی به تملیک عین مستأجره ندارد.

ب- قراردادی که در آن هر دو طرف، متعهد به انتقال مالکیت می‌باشند. در این نوع، علاوه بر موجر، مستأجر نیز ملتزم به بیع مورد اجاره می‌باشد.

بر خلاف اغلب کشورها آن چه در نظام بانکی ایران مورد استفاده قرار می‌گیرد، گونه‌ای از عقد اجاره به شرط تملیک است که هر دو طرف قرارداد، ملزم به انتقال مالکیت می‌باشند^{۱۲}. طبق تقسیم‌بندی دیگری، این عقد

۱۰. وفادار، علی. «اجاره به شرط تملیک». فصلنامه حقوق، دوره ۳۸، بهار ۱۳۸۷، ص ۳۵۲.

۱۱. قانونگذار ایران، تکلیف قرارداد اجاره به شرط تملیک را از حیث شرط نتیجه یا فعل مشخص ننموده است و در این زمینه بین فقها اختلاف نظر است و شرط نتیجه را واجد اشکال می‌دانند.

۱۲. احمدی، مسعود و همکاران، اجاره به شرط تملیک در حقوق بانکی (مطالعه تطبیقی در حقوق ایران و کامن‌لا)، تهران، انتشارات کتاب آوا، چاپ اول، ۱۳۹۳، صص ۱۳-۱۰

به دو صورت زیر طبقه بندی می شود:

الف- اجاره به شرط اختیار تملک

در این نوع عقد، مستأجر مختار است در پایان مدت اجاره، عین مستأجره را تملک کند یا به موجر بازگرداند. موجر نیز اجازه تملیک مورد اجاره به غیر را در طول مدت اجاره ندارد. در واقع این نوع عقد در مواردی که موجر کالای جدیدی به بازار عرضه کرده است و می خواهد دست مشتری را برای تملک آن در پایان مدت اجاره باز بگذارد، کاربرد دارد.

ب- اجاره به شرط تعهد تملیک و تملک

در این نوع عقد، موجر متعهد به تملیک و مستأجر، متعهد به تملک عین مستأجره در پایان مدت اجاره و پس از انجام شرایط مقرر می شوند. این نوع عقد در شبکه بانکی ایران رایج است و بانک ها، مستأجر را ملزم به بیمه نمودن کالا و پرداخت هر نوع خسارت و هزینه احتمالی مرتبط در طول مدت اجاره می نمایند^{۱۳}.

بر خلاف اغلب کشورها، آنچه در نظام بانکی ایران رایج است، نوع دوم عقد اجاره به شرط تملیک است که بر آن اساس، هر دو طرف ملزم به انتقال مالکیت هستند. همچنین، در ایران این عقد بیشتر برای اموال غیرمنقول کاربرد دارد.

۱-۲- ماهیت عقد اجاره به شرط تملیک

وقتی نام اجاره به شرط تملیک برده می شود، صرف اجاره و استفاده از منافع به ذهن نمی آید، بلکه تملک کالا در مقابل پرداخت اقساط به ذهن متبادر می شود. لذا زمانی که طرفین، لفظ عقد را قصد و معنی آن را انشاء می کنند، معنی لفظ در عالم اعتبار محقق می شود. اما، زمانیکه معنی لفظ را قصد نمی کنند بلکه معنی دیگری را قصد و انشاء می کنند، معنی لفظ در عالم اعتبار محقق نمی شود. بنابراین، برای شکل گیری عقد، هم قصد معنی و هم قصد انشاء آن معنی باید موجود باشد. حال اگر طرفین، بیع را قصد کنند ولی با لفظ اجاره، انشاء نمایند، بیع محقق می شود^{۱۴}.

در ارتباط با ماهیت این نوع قرارداد چهار نوع نظر به شرح ذیل مطرح شده است:

الف- عقد واقع شده، اجاره و شرط تملیک، فرع بر آن و تابع عقد اصلی است^{۱۵} و با توجه به عدم نقض سایر ارکان، مشکلی پیش نمی آید.

ب- با عنایت به قصد واقعی طرفین، عقد واقع شده بیع است و اجاره، دست آویزی برای تقسیط ثمن و به وثیقه گرفتن کالای مورد معامله (عین مستأجره) است.

۱۳. موسویان، سید عباس، همان، ص ۲۲۴.

۱۴. رستمی، محمد زمان و محمد هادی رستمی. «بررسی حقوقی اقتصادی اوراق اجاره و آسیب شناسی آن در بانکداری اسلامی». دوفصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات اقتصاد اسلامی، سال دهم، شماره ۱، پاییز و زمستان ۱۳۹۶، ص ۱۲۵.

۱۵. در این خصوص می توان دیدگاه علامه حلی در کتاب قواعد الاحکام را بیان نمود: «یجوز أن یجمع بین شیئین مختلفین فمأزاد فی عقد کبیع و سلف او اجاره و بیع او نکاح و بیع و اجاره»

ج- قرارداد نسبت به طرفین آن در حکم اجاره و نسبت به اشخاص ثالث، در حکم بیع است. به این معنی که مستأجر تا پایان مدت قرارداد، مالک عین مستأجره نمی‌شود، اما طلبکاران وی در هنگام ورشکستگی، می‌توانند آن را از اموال ایشان قلمداد نمایند.

د- در حالتیکه اجاره بصورت خودکار به تملیک مورد اجاره می‌انجامد و اقساط اجاره بها در واقع، بخشی از ثمن است، اجاره، صوری است و رابطه دو طرف را باید تابع عقد بیع دانست. اما، در فرضی که کالای مورد نظر برای مدتی به اجاره داده می‌شود و مستأجر حق تملک آن را پس از مدتی معین پیدا می‌کند، قرارداد منعقد، اجاره است که با وعده یک طرفه بیع همراه شده و از موارد اجاره‌های اعتباری است^{۱۶}. به نظر می‌رسد طبق قاعده «العقود تابعة للقصود» و ملاک دانستن قصد واقعی طرفین در شکل‌گیری عقود، ماهیت اصلی عقد اجاره به شرط تملیک، بیع است^{۱۷}، اما اینکه چه نوع بیعی است بین حقوقدانان طرفدار این نظریه، اختلاف نظر است. برخی آن را نوعی بیع معلق و برخی آن را بیع با شرط فاسخ معلق می‌دانند که بر هر دو نظر اشکالاتی وارد است و شاید اصلی‌ترین ایراد این نظرات، صوری دانستن عقد اصلی، یعنی اجاره است که به معنی بطلان عقد اجاره و در نتیجه، شرط ضمن آن یعنی انتقال مالکیت در پایان مدت قرارداد است^{۱۸}. اگر آن را نوعی بیع معلق بدانیم، یعنی باید بپذیریم تا حصول معلق علیه هیچ اثری ندارد. از سوی دیگر با حصول معلق علیه، خریدار از این تاریخ مالک مبیع و منافع و نمانت متعلقه می‌شود و اثر قهقرای بر آن مترتب نیست و مستأجر حق استیفاء منفعت را تا این تاریخ ندارد^{۱۹} (بر خلاف رویه عملی موجود). همچنین اگر اجاره به شرط تملیک را بیع با شرط فاسخ معلق بدانیم (پذیرش انتقال مالکیت و اثر انحلال به موجب شرط فاسخ، از لحظه وقوع عقد)، با قصد واقعی موجر یعنی عدم انتقال مالکیت تا پایان قرارداد مغایر است و بر خلاف رویه موجود، طلبکاران می‌توانند عین مستأجره را از اموال بدهکار تلقی نمایند. بیع دانستن اجاره به شرط تملیک نیز مستلزم پذیرش آثار بیع در این نوع عقد است که در عمل امکان‌پذیر نیست. به عنوان مثال باید مستأجر را از لحظه انعقاد عقد مالک عین مستأجره دانست و به او حق هرگونه دخل و تصرف در مورد اجاره را داد. همچنین پرداخت‌های مستأجر را بخشی از ثمن دانست که در صورت انحلال عقد باید به او مسترد شود^{۲۰}.

در بررسی ماهیت حقوقی اجاره به شرط تملیک (لیزینگ اعتباری)، نمی‌توان آن را عقد اجاره ای دانست که اندکی پیچیده شده است. بر همین مبنا شاید نتوان از ماده ۱۰ قانون مدنی بهره جست، زیرا حکم این ماده منصرف بر عقود خصوصی میان اشخاص است و لیزینگ که اصولاً عقد به شمار نمی‌رود، از حکم این ماده خارج است. لذا باید زاویه دیدی جامع تر انتخاب نمود. در این زمینه، کنوانسیون اتاوا^{۲۱} و قانون نمونه^{۲۲} می‌توانند الگوی کاملی از تبیین

۱۶. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی (دوره عقود معین ۱)، تهران، شرکت انتشار، جلد ۱، ۱۳۷۱، صص ۸۱-۷۸.

۱۷. لازم به ذکر است که در نظام حقوقی انگلستان و فرانسه نیز برخی از حقوقدانان، این قرارداد را بیع و اجاره را سرپوشی برای تقسیت ثمن و به وثیقه گرفتن مبیع می‌دانند.

۱۸. کاتوزیان، ناصر، عقود معین ۱، معاملات معوض و تملیکی، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۴، ص ۲۳۲.

۱۹. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دایره المعارف حقوق مدنی و تجارت، تهران، بنیاد راستاد، جلد اول، ۱۳۵۷، ص ۶۱۲.

۲۰. امامی، سید حسن، حقوق مدنی، تهران، کتابفروشی اسلامی، جلد اول، چاپ ششم، ۱۳۶۸، ص ۱۶۶.

۲۱. این کنوانسیون راجع به لیزینگ اعتباری بین المللی است که توسط موسسه بین المللی یکسان سازی حقوق خصوصی در سال ۱۹۸۸ تهیه شده است.

22. Model law on leasing, 2008

حقوقی لیزینگ اعتباری ارائه نمایند^{۲۳}. لازم به ذکر است با توجه به ذکر این نوع قرارداد در قانون عملیات بانکی بدون ربا و سایر قوانین نظیر قانون بخش تعاون و رعایت ارکان اساسی عقد در انعقاد این نوع قرارداد، به نظر می‌رسد تردیدی در عقد دانستن آن وجود نداشته باشد.

برخی فقها اجاره به شرط تملیک را عقدی مرکب^{۲۴} از بیع و اجاره می‌دانند. شهید ثانی، محقق کرکی، صاحب جواهر و سید یزدی در کتب خود این نظر را مطرح نموده‌اند. به عنوان مثال، شهید ثانی در مسالک می‌گوید: هیچ اختلافی در صحت آن نیست بخاطر اینکه جمیع، به منزله یک عقد واحد است و عوض در آن، نسبت به کل معلوم است و همین مقدار معلوم بودن در انتفای غرر و جهالت، کفایت می‌کند^{۲۵}. به نظر می‌رسد مرکب دانستن قرارداد اجاره به شرط تملیک، مستلزم پذیرش یک عوض برای تملیک عین و منفعت است که یا اجاره بها در این فرض گم می‌شود یا ثمن و قرارداد اجاره یا بیع به دلیل نداشتن عوض واحد و مستقل، با اشکال مواجه می‌شود. اینکه بخواهیم اجاره به شرط تملیک را مجموعه‌ای از دو عقد اجاره و بیع بدانیم نیز مستلزم پذیرش وجود دو قصد و دو منشأ است که در واقع چنین نیست^{۲۶}. البته برخی نویسندگان غربی به استناد ماده ۹ قانون اجاره به شرط تملیک ایالات متحده آمریکا این نوع عقد را در حکم معاملات وثیقه‌ای می‌دانند که پذیرش چنین نظری در حقوق ما سخت و شاید غیر ممکن است، زیرا در رهن، مرتهن صرفاً حق وثیقه عینی دارد و مالکیتی برای او حاصل نمی‌شود ولی در اجاره به شرط تملیک، مالکیت تا پایان مدت قرارداد در اختیار موجر باقی می‌ماند.

۱-۳- رویه قضایی در برخورد با قراردادهای اجاره به شرط تملیک

یکی از چالش‌های موجود در رویه قضایی، تفسیر ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک است. به عنوان مثال، خودروهای لیزینگی که اقدام به حمل مواد مخدر یا مشروبات الکلی می‌کنند، طبق عقیده برخی قضات با در نظر گرفتن ماهیت بیع برای این نوع قراردادها، قابلیت مصادره دارند. برخی محاکم، متن و ظاهر قرارداد را مبنای تفسیر خود قرار می‌دهند و برخی به اراده قانونگذار و قوانین و مقررات موجود استناد می‌نمایند. لذا برخی دادگاه‌ها با توجه به الفاظ بکار رفته در قرارداد اجاره نظیر موجر و مستأجر و...، این نوع قراردادها را اجاره می‌دانند. این نوع دیدگاه را می‌توان در رأی شماره ۰۳۳ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۱ شعبه اول دادگاه حقوقی دادگستری شهرستان شهرضا و دادنامه شماره ۰۳۲۹ مورخ ۱۳۹۰/۰۴/۳۰ دادگاه انقلاب اسلامی شهرستان مهریز در خصوص اعتراض ثالث شرکت لیزینگ، ملاحظه نمود. معاون قضایی وقت دادستان کل کشور نیز در پاسخ به استعلام شماره ۲۰۹۴۷ مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۰۸ ستاد مبارزه با مواد مخدر، ابراز داشته است: «در

۲۳. ساورایی، پرویز و علی پیرمادی. «شناخت لیزینگ اعتباری و بررسی تطبیقی تعریف و ماهیت حقوقی آن». فصلنامه تحقیقات حقوقی، شماره ۱۳۹۴، ۷۵، ص ۱۰۹.

۲۴. برای حجیت و جواز عقد مرکب می‌توان به نظر محقق حلی در کتاب شرایع اشاره داشت که می‌فرماید: اگر بین دو چیز یا بیشتر در یک عقد به ازای ثمن واحد جمع شود، جایز است مانند جمع کردن بین بیع و سلف، اجاره و بیع، نکاح و اجاره و عوض بر قیمت مبیع و اجرت المثل و مهر المثل تقسیت می‌شود (حلی، ۱۴۰۸، ج ۲، ص ۲۹).

۲۵. سعدی، حسینعلی و محمود اکبری. «بررسی فقهی ماهیت عقد اجاره به شرط تملیک در بانکداری بدون ربا ج.ا.ایران». دو فصلنامه علمی- تخصصی پژوهش‌نامه میان رشته‌ای فقهی، سال ششم، شماره اول، ۱۳۹۶، ص ۴۱.

۲۶. نظر دیگری که طبق رویه قضایی فرانسه مطرح می‌باشد اینست که اجاره به شرط تملیک را در روابط بین موجر و مستأجر، اجاره و میان آن‌ها و اشخاص ثالث (مانند طلبکاران) بیع می‌باشد که با منطق حقوقی سازگار نیست (پلنیول و ریپر، ۱۹۵۲: ۲۱۸).

خصوص خودروهای لیزینگ با توجه به اینکه ماهیت حقوقی قراردادهای لیزینگ، اجاره به شرط تملیک است، اصولاً مصادره این خودروها محل اشکال می باشد و حکم مربوط، قابل نقض است. در هر حال، چنانچه حکم صادره نقض نشده باشد، ستاد مبارزه با مواد مخدر می تواند از طریق مصالحه با شرکت مربوط، با پرداخت باقی اقساط مالک، سند خودرو را آزاد کند و یا اقساط پرداخت شده از طرف مالک را از شرکت اخذ و خودرو را استرداد کند»^{۲۷}. آنطور که از قسمت اخیر نظریه فوق استنباط می شود، اعتقاد مرجع مذکور بر بیع بودن قرارداد اجاره به شرط تملیک است که با قسمت اول نظریه در تناقض است (از بخش اول نظریه، اعتقاد بر اجاره بودن قرارداد اجاره به شرط تملیک استنباط می شود). برخی محاکم هم با توجه به قصد و نیت واقعی طرفین و همچنین رفتار خارجی و تصرفات طرف قرارداد و نگاه عرف، ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک را بیع دانسته اند. به عنوان مثال می توان به دادنامه شماره ۱۶۰۸ مورخ ۱۳۹۴/۱۱/۲۹ شعبه ۳ دادگاه انقلاب اسلامی شهرستان بندرعباس و دادنامه شماره ۰۲۹۵ مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۲۴ شعبه اول دادگاه انقلاب اسلامی تهران اشاره نمود که مالااجاره تعیین شده در قرارداد را بهای کلی خودرو در نظر گرفته است که فروشنده بخشی از آن را نقد و مابقی را بصورت اقساط دریافت می نماید. البته استدلال صورت گرفته در این آراء قابل نقد است، زیرا اجاره به شرط تملیک را نوعی بیع اقساطی در نظر گرفته است که ایراد وارد بر این نظر در مباحث قبلی بیان شد. در میان آرای صادره، می توان به دادنامه شماره ۱۴۸۹ مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۳۰ شعبه دوم دادگاه انقلاب اسلامی شهرستان قزوین اشاره نمود که استقلال قرارداد اجاره به شرط تملیک را (نه بیع است و نه اجاره) به رسمیت شناخته است. همچنین، طبق رأی شماره ۱۳۱۱ مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۱۵ شعبه ۳ دادگاه تجدید نظر استان تهران، عقد اجاره به شرط تملیک از عقود مبتنی بر اصل آزادی قراردادها و منطبق با ماده ۱۰ قانون مدنی است، بنابراین استناد به مواد قانون مدنی راجع به اجاره در مورد آن صحیح نیست. یا در رأی شماره ۱۴۳۱ مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۲۹ شعبه ۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران آمده است که: «... قرارداد اجاره به شرط تملیک (لیزینگ خودرو) قابل تفسیر به عقد بیع با شرط پرداخت ثمن به صورت اقساط است. لذا انتقال مالکیت از زمان وقوع عقد رخ داده و در صورت استکاف شخص از پرداخت اقساط، با بیع فقط حق الزام وی به پرداخت ثمن را خواهد داشت...»

همانگونه که در ایرادات وارد بر نظر بیع دانستن اجاره به شرط تملیک بیان شد، این امر مستلزم این است که آثار عقد بیع بر آن بار شود. در حالیکه چنین تصویری برای عقد اجاره به شرط تملیک، ممکن نیست و به عنوان مثال نمی توان مستأجر را بعد از عقد، مالک عین مستأجره دانست و به او اجازه هرگونه تصرف در آن را داد. لذا استدلال مطروحه در این رأی واجد ایراد به نظر می رسد.

از مطالب مطروحه بالا استنباط می شود که علی رغم تشابه اجاره به شرط تملیک با برخی عقود سنتی نظیر اجاره و بیع، ناگزیر از قبول عقدی خاص و معین هستیم که حسب نیاز و مقتضیات جامعه وارد نظام حقوقی ما شده

۲۷. مظفری، مصطفی و مرتضی میرزایی مقدم. «بررسی رویه دادگاه های انقلاب اسلامی در تفسیر ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک». فصلنامه علمی دیدگاه های حقوق قضایی، دوره ۲۷، شماره ۹۸، تابستان ۱۴۰۱، ص ۶۸.

است. از ویژگی‌های این عقد می‌توان به لازم بودن، معوض بودن، تملیکی بودن^{۲۸}، مدت دار بودن^{۲۹}، اعتباری بودن و رضایی بودن^{۳۰} اشاره نمود. البته با توجه به عرف و رویه موجود در تنظیم کتبی این نوع قرارداد، چنانچه مکتوب بودن را از شروط تنظیم آن در نظر بگیریم، از این حیث در زمره عقود تشریفاتی به حساب می‌آید، اما فقدان رعایت این اصل به منزله بطلان یا عدم صحت این نوع عقد نمی‌باشد.

در عقد اجاره به شرط تملیک در ابتدای امر، کلیه احکام اجاره جاری می‌شود. پس از آن می‌بایست احکام مربوط به شروط ضمن عقد رعایت شود و در پایان، احکام بیع بر آن بار می‌شود. برخی فقها صحت این نوع عقد را منوط به وجود قصد جدی طرفین دانسته‌اند و بیان داشته‌اند: «اگر در اجاره به شرط تملیک، قصد جدی وجود داشته باشد، صحیح است، ولی اگر جنبه صوری داشته باشد و برای فرار از ربا باشد، جائز نیست». همچنین طبق نظر اداره حقوقی قوه قضاییه، اجاره به شرط تملیک از لحاظ قضایی، شرط بیع در ضمن عقد اجاره است که مستأجر پس از پرداخت تمام اقساط اجاره بها، مالک عین مستأجره می‌شود^{۳۱}.

در واقع، مشتری در لحظه وقوع عقد، ماهیت حقوقی آن را نمی‌شناسد و آن را قصد و انشاء نمی‌کند و در زمان پرداخت اقساط، خود را مالک می‌شناسد و تصور جامعه نسبت ایشان نیز همین است. لذا شائبه صوری بودن آن همواره وجود داشته است.

نظریه برگزیده

اجاره به شرط تملیک، مانند عقد مضاربه که از ترکیب عقدی چون وکالت، شراکت، امانت و... بوجود آمده و ماهیت حقوقی مستقلی را شکل داده است، دارای ماهیت ترکیبی مستقلی است. در این نوع عقود، معمولاً یک تعهد اصلی است و سایر تعهدات، فرعی و تابع تعهد اصلی می‌باشند. به عبارت دیگر، عقد دارای یک اثر اصلی و مستقیم و یک یا چند اثر غیرمستقیم و فرعی است. به عنوان مثال در عقد اجاره، اثر اصلی، تملیک منفعت به عوض معلوم توسط مستأجر است و اثر ثانوی آن می‌تواند امانت باشد. لذا ماهیت اصلی اجاره به شرط تملیک را می‌توان اجاره در نظر گرفت و شرط تملیک در قصد انشای دوطرف قرارداد را جنبه فرعی عقد دانست، اگرچه ممکن است هدف اصلی طرفین بوده باشد. در واقع، این نظریه در تفسیر ماهیت اجاره به شرط تملیک، به نظریه برتری اراده ظاهری نزدیک می‌شود، در حالیکه طبق نظریه ارجحیت اراده باطنی و نیز توجه به عرف که یک معیار نوعی برای تشخیص اراده طرفین است، اجاره به شرط تملیک در حقوق ایران، ماهیت بیع دارد و قصد و اراده واقعی طرفین از ابتدا، تملیک عین مستأجره است. به عبارت دیگر، شرط تملیک، صرفاً

۲۸. در حقوق انگلستان با توجه به ماهیت این عقد و عدم الزام مستأجر یا موجر در خصوص تحویل یا تسلیم کالا، عقدی عهدی محسوب می‌شود.

۲۹. مدت دار بودن این عقد از ماده ۴۶۸ قانون مدنی، تبصره ماده ۶۱ آیین نامه اعطای تسهیلات بانکی و ماده ۸ دستورالعمل اجرایی شورای پول و اعتبار در خصوص عقد اجاره به شرط تملیک قابل استنباط است.

۳۰. در حقوق انگلستان، قرارداد اجاره به شرط تملیک، مقید به شرایط شکلی خاصی شده است و بنابراین، از عقود تشریفاتی محسوب می‌شود.

۳۱. موسویان، سید عباس، فرهنگ اصطلاحات فقهی و حقوقی معاملات، تهران، پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی ج.ا.ایران، چاپ اول، ۱۳۸۶، ص ۱۶.

شرطی 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 قراردادی دیگر مبدل می‌سازد. از سوی دیگر، به لحاظ ارزش اقتصادی و محاسبات مالی، ارزش اجاره بهای پرداختی طبق قرارداد اجاره به شرط تملیک، به مراتب بیشتر از ارزش اجاره بهای واقعی و عادلانه عین مستأجره بر اساس ملاک‌های عرفی و بازاری است که بیانگر این واقعیت می‌باشد که مبالغ یا اقساط پرداختی توسط مستأجر، در واقع بخشی از ثمن مبیعی است که قرار است در پایان مدت قرارداد به تملک وی درآید.

۲- اجاره به شرط تملیک در سایر کشورها

کشورهای اسلامی دارای حقوق نوشته، اجاره به شرط تملیک را با اندک دخل و تصرف نسبت به پیشینه تاریخی آن در کامن لا، وارد ساختار نظام حقوقی خود نموده‌اند. ماده ۳۹۸ قانون مدنی سوریه، ماده ۴۱۹ قانون مدنی لیبی و ماده ۵۳۴ قانون مدنی عراق، اجاره به شرط تملیک را تعریف و احکام آن را مطرح نموده‌اند.

در ماده ۴۳ قانون مدنی مصر، اجاره به شرط تملیک، تحت عنوان «ایجار اللساتر للبیع» تعریف شده است که بموجب آن، به لحاظ ماهیتی، عقد بیعی است که پوشش اجاره دارد. در حقوق انگلستان (قانون اجاره به شرط تملیک و قانون اعتبارات مصرفی-۱۹۷۴)، اجاره به شرط تملیک، عقد معینی است که در آن، مالکیت کالاهای مورد اجاره در عوض پرداخت‌های دوره‌ای توسط اعتبار گیرنده، در صورت انجام کلیه شروط مندرج در قرارداد، به وی منتقل می‌شود. همچنین بر اساس قانون اعتبارات مصرفی فرانسه، اجاره به شرط تملیک، قراردادی است که بموجب آن، موجر، عین مستأجره را در اختیار مستأجر قرار می‌دهد و متعهد می‌شود در زمان اجرای قرارداد و در صورت پرداخت کامل اقساط یا در پایان آن، به درخواست و اراده مستأجر، مالکیت را به وی منتقل کند و مستأجر هم متعهد به پرداخت اقساط اجاره بها در سررسیدهای مقرر می‌شود. رویه قضایی فرانسه، هرچا قرارداد اجاره به شرط تملیک را یک اجاره ساده توصیف کرده است، منظور اجاره به شرط تملیکی بوده که با وعده یک جانبه بیع همراه بوده است. چنین نظری در رأی شماره ۱۶۴۲-۲ مورخ ۱۴ نوامبر ۱۹۶۸ دادگاه لیون فرانسه به چشم می‌خورد.

نکته‌ای که از تعریف عقد اجاره به شرط تملیک در قانون اعتبارات مصرفی فرانسه قابل استنباط است اینست که، مورد اجاره یا عین مستأجره می‌تواند در حین قرارداد و با تسویه کامل اقساط به مستأجر منتقل شود و شرط زمانی در این خصوص ملاحظه نمی‌شود.

۳۲. تفرشی، محمدعسی و سیدحسن وحدتی شبیری. «ماهیت حقوقی، احکام و آثار قرارداد اجاره به شرط تملیک (مطالعه تطبیقی)». دوماهنامه علمی-پژوهشی دانشگاه شاهد، سال نهم، شماره ۳۶، ۱۳۸۰، ص ۱۱۸.

۳۳. وحیدی، امیرحسین. «تحلیلی پیرامون عقد اجاره به شرط تملیک». ماهنامه کانون، صص ۴-۶۳.

۳۴. اسلامی پناه، علی و رضا عباسیان. «ماهیت حقوقی اجاره به شرط تملیک». فصلنامه حقوق دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۳۹، شماره ۳، ۱۳۸۸، ص ۳۲.

طبق تعریف مندرج در بند ۳ ماده ۹ کنوانسیون وحدت قوانین در مورد قراردادهای بین‌المللی اجاره به شرط تملیک^{۳۵}، در پایان مدت قرارداد اجاره به شرط تملیک، اعتبارگیرنده (مستأجر)، کالا را طبق مقرره بند قبل، به اعتبار دهنده (موجر) مسترد می‌دارد، مگر اینکه اعتبارگیرنده، کالا را خریداری یا اجاره آن را تجدید نموده باشد. آنطور که ملاحظه می‌شود، طبق تعریف ارائه شده در این کنوانسیون نیز ماهیت واقعی اجاره به شرط تملیک، مشخص نشده است.

۳- وجوه افتراق و اشتراک اجاره به شرط تملیک با سایر عقود مشابه

عقد اجاره به شرط تملیک، حداقل با چهار نوع عقد معین سنتی، رابطه تنگاتنگ دارد. ویژگی تملیکی بودن را از عقد بیع، خصیصه استیفاء منفعت از عین مستأجره را از عقد اجاره، تخصیص اعتبار از سوی موجر را از عقد قرض و ویژگی در وثیقه بودن عین مستأجره را از عقد رهن گرفته است. اما، علی‌رغم این تشابه‌ها، نمی‌توان آن را یک یا ترکیبی از این عقود دانست و چاره‌ای جز بررسی آن در قالب عقدی خاص و مستقل نیست^{۳۶}.

در عقد اجاره بر خلاف اجاره به شرط تملیک، در صورت ورشکستگی مالک (موجر)، طلبکاران می‌توانند مال را از دست مستأجر خارج کنند. عقد اجاره تا آخرین لحظه‌ای که مال، قابلیت بهره‌برداری دارد می‌تواند ادامه یابد، در حالیکه در اجاره به شرط تملیک، مدت قرارداد معمولاً نباید کمتر از ۲ سال و بیشتر از عمر مفید مال مورد اجاره باشد، بدان معنی که مال باید بعد از پایان مدت قرارداد، قابلیت استفاده داشته باشد^{۳۷}. اگرچه در اجاره به شرط تملیک از مفاهیم حقوق مدنی استفاده می‌شود، لکن برخلاف اجاره معمولی، ماهیت تجاری دارد^{۳۸}.

در کامن‌لا، بیشتر حقوق‌دانان با توجه به ماهیت و نحوه انعقاد عقد اجاره به شرط تملیک، آن را نوعی اجاره می‌دانند. اما، در حقوق ایران علی‌رغم وجوه اشتراک بین این دو عقد، می‌توان به موارد اختلافی به شرح بندهای ذیل اشاره نمود:

الف- در عقد اجاره، انتقال منافع عین مستأجره، متعلق قصد طرفین است، در حالیکه در اجاره به شرط تملیک، قصد اصلی و واقعی طرفین، انتقال مالکیت است و چنانچه شرط انتقال انجام نپذیرد، بنیان تراضی طرفین برهم می‌خورد.

ب- در عقد اجاره به شرط تملیک، موجر الزاماً می‌بایست مالک عین مستأجره باشد تا بتواند نسبت به انتقال آن در پایان مدت قرارداد اقدام نماید، در صورتیکه در عقد اجاره، چنین الزامی وجود ندارد.

ج- در عقد اجاره، محدودیت زمانی برای مدت قرارداد وجود ندارد، در حالیکه در اجاره به شرط تملیک با توجه به نوع مال (عین مستأجره)، چنین محدودیتی وجود دارد. به عنوان مثال طبق ماده ۶۱ آیین

۳۵. این کنوانسیون در تاریخ ۲۸ می ۱۹۸۸ د راتوا امضا شد و از تاریخ یکم می ۱۹۹۵ به مرحله اجرا درآمده است، اما جمهوری اسلامی ایران هنوز به آن نپیوسته است.

۳۶. معینی، غلامرضا. «عقد اجاره به شرط تملیک و موانع گسترش آن در نظام بانکی ایران». مجله پژوهش‌های حقوقی، شماره ۷، ۱۳۸۴، ص ۲۸۲.

۳۷. رستمی، محمد زمان و محمد هادی رستمی، همان، ص ۱۲۳.

۳۸. اسلامی پناه، علی و رضا عباسیان، همان، ص ۲۸.

نامه تسهیلات بانکی، اجاره به شرط تملیک اموالی که طول عمر مفید آن‌ها کمتر از دو سال است (حداقل) ممنوع می‌باشد و همچنین، مدت قرارداد اجاره به شرط تملیک، نمی‌تواند از طول عمر مفید اموال تجاوز نماید (حداکثر).

د- اجاره دارای انواعی است که عبارتند از: اجاره اشیاء، اشخاص و حیوانات، ولی اجاره به شرط تملیک، صرفاً در خصوص اشیاء کاربرد دارد ۳۹.

علاوه بر رکن اعتباری که در ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک وجود دارد، هدف و قصد واقعی طرفین، تملیک عین مستأجره در انتهای مدت قرارداد است، اما در قرارداد اجاره، هدف و قصد اصلی طرفین، مالکیت منافع است. از سوی دیگر، اجاره بهای ماهیانه، هزینه استفاده از منافع است، در صورتیکه اقساط پرداختی در اجاره به شرط تملیک، بخشی از ثمن معامله به منظور تملیک عین مستأجره در پایان قرارداد است. در تفاوت اجاره به شرط تملیک با بیع اقساطی باید گفت که در اولی، مبنای شکلگیری عقد، اجاره و تعهد به بیع است، اما در دومی، از همان ابتدا عقد بیع واقع و با بیع، مالک ثمن و مشتری مالک مبیع می‌شود. در قرارداد رهن نیز هدف اولیه و اصلی طرفین، ترهین مال مورد رهن و تضمین یک دین و بدهی است و برای مرتهن، حقی غیر از این ایجاد نمی‌شود، اما در اجاره به شرط تملیک، اثر اولیه عقد، تحصیل منفعت از عین مستأجره در طول مدت قرارداد و تملیک آن در پایان مدت قرارداد است. در بیع معلق نیز انتقال مالکیت، پس از پرداخت آخرین قسط صورت می‌گیرد و خریدار حق تصرف در مبیع را در فاصله انعقاد عقد و انتقال کامل مبیع ندارد، اما در اجاره به شرط تملیک، مستأجر از همان ابتدا، حق تصرف و استفاده از عین مستأجره را دارد. در تفاوت با عقد قرض نیز باید گفت که برخلاف عقد قرض که قرض‌گیرنده می‌تواند مال قرض گرفته شده را استفاده نماید یا از بین ببرد و در پایان مدت قرارداد، مثل یا قیمت آن را به قرض‌دهنده برگرداند، در اجاره به شرط تملیک، مستأجر باید عین مستأجره را تا پایان قرارداد و انتقال قطعی مالکیت به نام خود حفظ نماید. تفاوت دیگر در میزان و نحوه پرداخت است که در عقد قرض، قیمت یوم‌الاداء و یکجا، اما در اجاره به شرط تملیک، قیمت تمام شده مال در روز قرارداد به اضافه سود مورد نظر موجر و بصورت اقساط پرداخت می‌شود.

نتیجه و پیشنهاد

با عنایت به مواد ۱۰۴۰ و ۱۲ قانون عملیات بانکی بدون ربا و آیین نامه های اجرایی آن قانون از جمله مصوبات هیأت وزیران و شورای پول و اعتبار، ماده ۱۷ قانون بخش تعاون مصوب ۱۳۷۰/۴ و ماده ۳۲ دستورالعمل تأسیس، فعالیت و نظارت بر شرکت های لیزینگ مصوب ۱۳۸۵/۱۰/۱۴ شورای پول و اعتبار ۴۲ می توان نتیجه گرفت که قانونگذار و مراجع ذی صلاح دیگر در حوزه پولی و بانکی، علی رغم اینکه به صراحت، ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک را مشخص ننموده اند، اما ماهیت مستقلی برای آن قائلند. زیرا بیع یا اجاره دانستن این نوع قرارداد بدون توجه به آثار و احکام آن ها، تصویری اشتباه از واقعیت موجود خواهد بود و منجر به صدور آرای خلاف واقع و گزینشی در محاکم خواهد شد. بنابراین، توصیه می شود حقوقدانان، قضات و کلیه اشخاص درگیر با این نوع قرارداد، با در نظر داشتن ماهیت مستقل آن و اصل آزادی قراردادها و حاکمیت اراده، همچنین با ملاحظه عرف رایج، اقدام به تفسیر این نوع قرارداد نمایند و با توجه به مزایای آن، وارد روابط حقوقی سایر اشخاص (به غیر از بانک ها و موسسات اعتباری غیر بانکی و شرکت های واسپاری) در جامعه شود. در همین راستا به منظور رفع شبهات موجود و ایجاد وحدت رویه در صدور آرای قضایی، اصلح است که در قوانین یا آیین نامه های اجرایی ذیربط ضمن تعریف صریح عقد اجاره به شرط تملیک و بیان آثار و احکام ذی ربط، به لزوم درج شرط فعل در قراردادهای منعقد شده اشاره و مشخص شود که انتقال مالکیت در قالب چه نوع عقدی صورت پذیرد که اگر در قالب بیع یا صلح بلاعوض باشد، فاقد ایراد حقوقی به نظر می رسد.

۴۰. این ماده مقرر می داد: «بانک ها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم در گسترش امر مسکن، با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی، واحدهای مسکونی ارزان قیمت به منظور فروش اقساطی و یا اجاره به شرط تملیک احداث نمایند...».
۴۱. این ماده اشعار می دارد: «... وزارتخانه ها، سازمان ها، شرکت های دولتی و وابسته به دولت و تحت پوشش دولت، بانک ها، شهرداری ها، شوراهای اسلامی کشوری، بنیاد مستضعفان و سایر نهادهای عمومی می توانند جهت اجرای بند ۲ اصل ۴۳ از راه وام بدون بهره یا هر راه مشروع دیگر از قبیل مشارکت، مضاربه، مزارعه، مساقات، اجاره، اجاره به شرط تملیک، بیع شرط، فروش اقساطی، صلح، اقدام به کمک در تأمین و یا افزایش سرمایه شرکت های تعاونی نمایند بدون آنکه عضو باشند...».
۴۲. این ماده مقرر می دارد: «...شرکت لیزینگ مجاز به انجام اجاره کالا اعم از منقول و غیرمنقول به مشتری بدون شرط انتقال مالکیت به وی (اجاره عملیاتی) نمی باشد».

فهرست منابع

- احمدی، م.، (۱۳۹۳). اجاره به شرط تملیک در حقوق بانکی (مطالعه تطبیقی در حقوق ایران و کامن لا)، تهران: انتشارات کتاب آوا.
- اسلامی پناه، ع.، (۱۳۸۸). «ماهیت حقوقی اجاره به شرط تملیک»، فصلنامه حقوق دانشکده حقوق و علوم سیاسی، شماره ۳.
- امامی، س. (۱۳۶۸). حقوق مدنی، تهران: کتابفروشی اسلامی، جلد اول، چاپ ششم.
- تفرشی، م.، (۱۳۸۰). «ماهیت حقوقی، احکام و آثار قرارداد اجاره به شرط تملیک (مطالعه تطبیقی)». دوماهنامه علمی- پژوهشی دانشگاه شاهد، سال نهم، شماره ۳۶.
- جعفری لنگرودی، م.، (۱۳۵۷). دایره المعارف حقوق مدنی و تجارت، تهران، بنیاد راستاد، جلد اول.
- رستمی، م.، (۱۳۹۶). «بررسی حقوقی اقتصادی اوراق اجاره و آسیب شناسی آن در بانکداری اسلامی». دوفصلنامه علمی- پژوهشی مطالعات اقتصاد اسلامی، سال دهم، شماره ۱.
- ساورایی، پ.، (۱۳۹۴). «شناخت لیزینگ اعتباری و بررسی تطبیقی تعریف و ماهیت حقوقی آن». فصلنامه تحقیقات حقوقی، شماره ۷۵.
- سعدی، ح.، (۱۳۹۶). «بررسی فقهی ماهیت عقد اجاره به شرط تملیک در بانکداری بدون ربا ج.ا.ایران». دوفصلنامه علمی- تخصصی پژوهش نامه میان رشته ای فقهی، سال ششم، شماره اول.
- فرزین وش، ا.، (۱۳۸۳). بررسی عقود در بانکداری اسلامی، تهران، پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی، چاپ دوم.
- کاتوزیان، ن.، (۱۳۷۱). حقوق مدنی (دوره عقود معین ۱)، تهران، شرکت انتشار، جلد ۱.
- کاتوزیان، ن.، (۱۳۸۴). عقود معین ۱، معاملات معوض و تملیکی، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- مظفری، م.، (۱۴۰۱). «بررسی رویه دادگاه های انقلاب اسلامی در تفسیر ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک». فصلنامه علمی دیدگاه های حقوق قضایی، دوره ۲۷، شماره ۹۸.
- معینی، غ.، (۱۳۸۴). «عقد اجاره به شرط تملیک و موانع گسترش آن در نظام بانکی ایران». مجله پژوهش های حقوقی، شماره ۷.
- موسویان، س.، (۱۳۸۶). ابزارهای مالی اسلامی (صکوک)، تهران، سازمان انتشارات پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی، چاپ اول.
- موسویان، س.، (۱۳۹۰). طرح تحول نظام بانکی، چاپ اول، تهران، سازمان انتشارات پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی.
- موسویان، س.، (۱۳۸۶). فرهنگ اصطلاحات فقهی و حقوقی معاملات، تهران، پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی ج.ا.ایران، چاپ اول.
- وحیدی، ا. «تحلیلی پیرامون عقد اجاره به شرط تملیک». ماهنامه قانون.
- وفادار، ع.، (۱۳۸۷). «اجاره به شرط تملیک». فصلنامه حقوق، دوره ۳۸.

Investigating the Nature of Lease Contract

Mohammadreza Irannezhad

Abstract

The lease contract is one of the practical contracts for the transfer of the leasehold from the lessor to the lessee at the end of the contract period by complying with the terms and fulfilling the duties and obligations on his part, which is not mentioned in the Iranian civil law and jurisprudence sources. On the other hand, in some laws, such as the banking law, its true nature has not been clearly defined, and there is a difference of opinion among jurists and lawyers in this regard. In this research, an attempt has been made to analyze the nature of this contract, and its differences and similarities with other traditional contracts such as sale and lease, while examining the different legal opinions and judicial procedures of Iran and some countries. Legislators and other competent authorities in the field of monetary and banking, despite the fact that they have not clearly specified the nature of the contract of lease with the condition of possession, but they consider it an independent nature. Because considering it as a sale or renal contract regardless of their effects and rulings will be a wrong idea of the existing reality and will lead to the issuance of untrue and selective judgments in the courts. This research has investigated this issue by using the descriptive-analytical method and using library resources.

Key Words: Lease Contract⁴³, Lessor⁴⁴, Lessee⁴⁵, Leasehold, Sale.

⁴³ .Hire-purchase

⁴⁴ . Landlord

⁴⁵ . Tenant