Journal of Comparative Civil Procedure
Vol. 2, Special Issue 2026

Specialised & Scientific Bi-Quarterly
https://www.compcp.ir/

Distinguishing Lease-to-Own from Instalment Sale and Its Effect on the Transfer of Ownership

(Review and Critique of Judgment No. 9609970909100079, Dated 26/2/1396, Issued by Branch 3 of the Supreme Court)

Pejman Mohammadi: Professor, Department of Intellectual Property Law, Faculty of Law, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran (Corresponding Author). **email:** p. mohamadi@modares.ac.ir

Mehryar Mohammadi: LL. M. In International Business and Commercial Law, School of Law and Social Justice, University of Liverpool, Liverpool, England. **email:** mohammadimehryar@yahoo.com

The distinction between lease-to-own and instalment sale, particularly with respect to the timing of the transfer of ownership, is of fundamental importance in determining the parties' rights and the validity of dispositions made by the lessee or buyer. In the judgment examined in this article, Branch 3 of the Supreme Court of Iran, in relation to a contract that was, in form and appearance, structured as a lease-to-own agreement, held that the transfer of ownership was suspended and conditional upon payment of all instalments, and regarded the transfer of the subject matter to a third party before fulfilment of that condition as contrary to the contract. The Court further stated that, even if the agreement were characterized as an instalment sale, the transfer of ownership of the property sold would likewise be suspended and conditional upon payment of all instalments of the price. This article argues that the first part of the Court's reasoning is defensible where the final transfer of ownership is established to be conditional upon full payment. By contrast, the mere fact that the price is payable by instalments does not, in itself, postpone the transfer of ownership in a sale; such an effect requires a separate agreement to defer or suspend the transfer of title. Moreover, the Court's reliance on the right to withhold performance to justify the seller's retention of ownership does not fully accord with the function of that doctrine. Nevertheless, the Court's decision to set aside the judgment and require further inquiry into the nature and terms of the contract and the status of the instalment payments is justified.

Keywords: Lease-to-Own; Instalment Sale; Transfer of Ownership; Retention of Title; Supreme Court of Iran

دو فصلنامه علمی ـ تخصصی
نوع مقاله: پژوهشی

مجله آیین دادرسی مدنی تطبیقی
https://www.compcp.ir/

تمایز اجاره به شرط تملیک از بیع اقساطی و اثر آن بر انتقال مالکیت؛

(بررسی و نقد رأی شمارۀ ۹۶۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۰۷۹ مورخ ۱۳۹۶/۲/۲۶ شعبه سوم دیوان عالی کشور)

نوشتۀ
پژمان محمدی*
مهریار محمدی**

تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۷/۲۳
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۷/۲۵

چکیده

تمایز اجاره به شـرط تملیک از بیع اقسـاطی، به‌ویژه از حیث زمان انتقال مالکیت، در تعیین حقوق طرفین و اعتبار تصرفات ناقله مستأجر یا خریدار اهمیت اساسی دارد. شعبه سوم دیوان عالی کشور در رأی مورد بررسـی، در خصوص قراردادی که در اصل و ظاهر به صورت اجاره به شرط تملیک تنظیم شـده بود، تملیک را معلق و مشـروط به پرداخت تمام اقسـاط دانسته و واگذاری عین مورد قرارداد به ثالث پیش از تحقق شرط تملیک را مغایر قرارداد تلقی کرده است. شعبه افزوده است که حتی اگر قرارداد مزبور بیع اقساطی محسوب شود، انتقال مالکیت مبیع نیز معلق و مشروط به تأدیه تمام اقسـاط ثمن خواهد بود. نوشتار حاضر نشـان می‌دهد که بخش نخست استدلال، در صورت احراز وابسـتگی تملیک نهایی به پرداخت اقسـاط، قابل دفاع است؛ اما اقساطی بودن ثمن در بیع، به‌تنهایی موجب تأخیر در انتقال مالکیت نمی‌شـود و چنین اثری نیازمند احراز توافقی مسـتقل بر تأخیر یا تعلیق تملیک است. همچنین، استناد رأی به حق حبس برای توجیه بقای مالکیت فروشنده بـا کارکرد این نهـاد انطباق کامل ندارد. با این حال، تصمیم دیوان به نقض رأی و تکمیل تحقیقات درباره ماهیت قرارداد، شروط آن و وضعیت پرداخت اقساط، قابل تأیید است.

کلیدواژه: اجاره به شـرط تملیک؛ بیع اقسـاطی؛ انتقال مالکیت؛ شـرط حفظ مالکیت؛ دیوان عالی کشور

---

* اسـتادگـروه حقوق مالکیت فکری، دانشـکده حقوق، دانشـگاه تربیت مدرس، تهران، ایران (نویسـنده مسئول). رایانامه: p. mohamadi@modares.ac.ir

** دانش‌آموخته کارشناسی ارشد حقوق تجارت و بازرگانی بین‌الملل، دانشکده حقوق و عدالت اجتماعی، دانشگاه لیورپول، لیورپول، انگلستان. رایانامه: mohammadimehryar@yahoo.com

مقدمه

در قراردادهایی که تحویل مال و پرداخت تدریجی عوض با انتقال نهایی مالکیت پیوند می‌خورد، شباهت اقتصادی سازوکارهای مختلف می‌تواند موجب خلط ماهیت حقوقی آنها شود. بیع اقساطی و اجاره به شرط تملیک هر دو ممکن است در عمل وسیله‌ای برای واگذاری مالی در برابر پرداخت‌های تدریجی باشند؛ اما این شباهت اقتصادی لزوماً به وحدت آثار حقوقی نمی‌انجامد. به موجب ماده ۳۶۲ قانون مدنی، در بیع صحیح مشتری به مجرد وقوع عقد مالک مبیع می‌شود و ماده ۳۶۳ نیز وجود اجل برای تأدیه ثمن را مانع انتقال مالکیت نمی‌داند. در مقابل، ماده ۴۶۶ اثر عقد اجاره را تملیک منافع عین مستأجره می‌داند و انتقال عین در اجاره به شرط تملیک بر اساس ساختار و شروط قرارداد به مرحله‌ای بعدی موکول می‌شود.

اهمیت رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور از همین نقطه ناشی می‌شود. دیوان از یک سو، تملیک در قرارداد اجاره به شرط تملیک را تا پرداخت کامل اقساط به تأخیر می‌اندازد و بر این اساس انتقال مال به ثالث را پیش از تحقق شرط تملیک ناسازگار با قرارداد می‌داند. از سوی دیگر، اعلام می‌کند که حتی در فرض تلقی قرارداد به عنوان بیع اقساطی، انتقال مالکیت نیز مشروط به پرداخت تمام اقساط است. پرسش اصلی آن است که آیا این دو فرض از حیث زمان انتقال مالکیت تابع یک قاعده‌اند؟ پاسخ به این پرسش مستلزم تفکیک میان «اقساطی بودن ثمن» و «مشروط بودن انتقال مالکیت» است. پس از گزارش پرونده و رأی، این تمایز مبنای ارزیابی استدلال شعبه قرار می‌گیرد.

۱. گزارش پرونده و رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور

منشأ اختلاف، قراردادی درباره یک دستگاه خودروی پژو ۴۰۵ بود. خواهان اصلی با استناد به عدم پرداخت اقساط و شرط قراردادی مربوط به فسخ، تأیید فسخ قرارداد، استرداد خودرو و خسارات را خواستار شد. در ادامه، خودرو طی معاملاتی به اشخاص دیگری منتقل شد و در دعاوی مرتبط، خواسته الزام به تنظیم سند رسمی خودرو نیز مطرح گردید. بدین ترتیب، تعیین وضعیت مالکیت خودرو و امکان انتقال آن به ثالث، با ماهیت قرارداد نخست و آثار عدم پرداخت اقساط ارتباط پیدا کرد.

دادگاه عمومی حقوقی دعوای خواهان را نسبت به فسخ وارد ندانست و نسبت به استرداد خودرو نیز به سود وی حکم نداد. در دعوای مرتبط، با توجه به معاملات انجام‌شده و وضعیت مالکیت رسمی خودرو، حکم به الزام به تنظیم سند رسمی صادر شد. اختلاف اصلی از این حیث به ماهیت قرارداد نخست و آثار عدم پرداخت اقساط بازمی‌گشت: اینکه

آیا رابطه طرفین اجاره به شرط تملیک بوده و مالکیت عین تا تحقق شرط نزد واگذارکننده باقی مانده است، یا قرارداد باید بیعی تلقی شود که آثار آن تابع قواعد بیع است.

شعبه سوم دیوان عالی کشـور در دادنامهٔ شمارهٔ ۹۶۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۰۷۹ مورخ ۱۳۹۶/۲/۲۶ رسیدگی انجام‌شده را کافی ندانست. شعبه با اشاره به اینکه قرارداد «در اصل و ظاهر» به صورت اجاره به شـرط تملیک تنظیم شـده است، تملیک را معلق و مشروط به تأدیه تمام اجور و اقسـاط دانسـت و انتقال عین مورد قرارداد به ثالث پیش از تحقق شرط تملیک را خلاف مفاد قرارداد تلقی کرد. با این حال، در ادامه افزود که «ولو قرارداد مزبور بیع اقسـاطی هم محسـوب گردد انتقال مالکیت مبیع معلق و مشروط به تأدیه همه اقساط ثمن می‌باشد» و این امر را با تضمین تأدیه کل ثمن و حفظ حق حبس مرتبط ساخت. شعبه همچنین به ملاک ماده ۴۵۴ قانون مدنی و شـرط محدودکننده تصرف ناقل اشـاره کرد و در پایـان، بدون تعیین قطعی ماهیت قـرارداد، دادنامه را نقض و پرونده را اعاده کرد تا درباره ماهیت قرارداد اصلی، شروط آن و اقساط پرداختی تحقیق و سپس رأی مقتضی صادر شود.

ازایـن‌رو، رأی مورد نقد دو جنبه متمایز دارد: یکی قواعدی که درباره ماهیت اجاره به شرط تملیک، بیع اقساطی و زمان انتقال مالکیت بیان می‌کند و دیگری تصمیم نهایی به لزوم تکمیل تحقیقات. تفکیک این دو جنبه برای ارزیابی رأی ضروری است؛ زیرا ممکن است نتیجه رأی در ضرورت تحقیق بیشتر موجه باشد، در حالی که برخی مبانی حقوقی بیان‌شده برای آن نیازمند تحدید یا تصحیح باشد.

۲. معیار تمایز اجاره به شرط تملیک از بیع اقساطی و اثر آن بر انتقال مالکیت

در حقوق مدنی، اثر اصلی بیع تملیک عین است. ماده ۳۶۲ قانون مدنی، انتقال مالکیت را از آثار بیع صحیح دانسـته و آن را اصولاً هم‌زمان با وقوع عقد قرار داده اسـت. مهم‌تر آنکه ماده ۳۶۳، وجود اجل برای تسلیم مبیع یا تأدیه ثمن را مانع انتقال مالکیت نمی‌شمارد. ماده ۳۴۱ نیز امکان تعیین اجل برای تمام یا قسمتی از ثمن را در همان قالب بیع به رسمیت شناخته است. بنابراین، صرف پرداخت ثمن در چند قسط برای خروج از قاعده انتقال مالکیت کافی نیست.

این قاعده مانع از آن نیست که طرفین با توافق، زمان انتقال مالکیت را تغییر دهند. انتقال مالکیت می‌تواند به آینده موکول یا به تحقق شـرطی معین وابسـته شـود و در فروش‌های اعتباری نیز ممکن اسـت حفظ مالکیت تا پرداخت ثمن به عنوان وسیله تضمین پیش‌بینی شود. اجاره به شرط تملیک نیز از ساختارهایی است که در آن مال در اختیار مستأجر قرار می‌گیرد، ولی انتقال عین پس از تحقق شرایط مقرر صورت می‌پذیرد.[۱]

۱. کاتوزیان، ناصر، عقود معین، جلد اول، انتشارات گنج دانش، چاپ شانزدهم، ۱۳۹۰، صص. ۷۳–۷۴.

از سوی دیگر، ماده ۴۶۶ قانون مدنی اثر عقد اجاره را مالکیت مستأجر بر منافع عین مستأجره می‌داند، نه مالکیت وی بر خود عین. تملیکی بودن اجاره نیز ناظر به منفعت است. ازاین‌رو، در اجاره به شرط تملیک باید میان انتفاع مستأجر از مال در مدت قرارداد و انتقال مالکیت عین پس از تحقق شرایط مقرر تفکیک کرد. [۱]

این تفاوت در مقایسه با بیع اقساطی آشکارتر می‌شود. در بیع اقساطی، تقسیط ثمن به خودی خود مانع انتقال مالکیت نیست و خریدار می‌تواند با وجود باقی ماندن اقساط، از زمان وقوع بیع مالک مبیع باشد؛ حال آنکه در اجاره به شرط تملیک، حفظ مالکیت عین نزد واگذارکننده تا تحقق شرایط تملیک در ساختار قرارداد نقش اساسی دارد. از همین رو، شباهت اقتصادی این قرارداد با فروش اقساطی برای یکسان دانستن آثار حقوقی آن دو کافی نیست. [۲]

اجاره به شرط تملیک، با وجود برخورداری از برخی ویژگی‌های اجاره و بیع، اوصافی دارد که تحلیل کامل آن در قالب یکی از این دو عقد را دشوار می‌سازد. [۳] کارکرد اعتباری و تضمینی قرارداد و حفظ مالکیت عین تا ایفای تعهدات از جمله عناصری است که استقلال آن را از بیع اقساطی ساده تقویت می‌کند. [۴]

بر این اساس، بیع اقساطی را نباید همان بیع با شرط تأخیر یا تعلیق انتقال مالکیت دانست. در اولی، تقسیط اصولاً ناظر به نحوه تأدیه ثمن است؛ در دومی، طرفین علاوه بر تقسیط، درباره زمان انتقال مالکیت نیز توافقی خاص کرده‌اند. تنها در صورت احراز چنین توافقی می‌توان در یک بیع، انتقال مالکیت را تا پرداخت آخرین قسط به تأخیر انداخت.

۳. ارزیابی و نقد رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور

۳. ۱. تملیک مشروط در اجاره به شرط تملیک

بخش نخست استدلال دیوان، یعنی وابسته دانستن انتقال مالکیت در اجاره به شرط تملیک به تحقق شرط قراردادی، اصولاً قابل دفاع است. اگر مفاد قرارداد نشان دهد که طرفین انتقال عین را به پرداخت کامل اقساط یا تحقق شرط دیگری وابسته ساخته‌اند، مستأجر پیش از تحقق آن شرط مالک عین نخواهد بود. در این وضعیت، واگذاری عین به ثالث نیز باید با توجه به حدود حق مستأجر و شروط محدودکننده انتقال ارزیابی شود. چنین

۱. همان، صص. ۱۲۳–۱۲۴.
۲. اسلامی‌پناه، علی؛ عباسیان، رضا، ماهیت حقوقی اجاره به شرط تملیک، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، دوره ۳۹، شماره ۳، پاییز ۱۳۸۸، صص. ۳۱–۳۲.
۳. همان، صص. ۳۷.
۴. همان، صص. ۳۹–۴۱.

آیین دادرسی مدنی تطبیقی
Comparative Civil Procedure
ویژه‌نامه نکوداشت
قاضی حسن غفارپور
مراغی رئیس شعبه
سوم دیوان عالی
کشور، ایران - ۱۴۰۵

تحلیلی با ساختاری که در آن حفظ مالکیت تا تحقق شرایط تملیک کارکرد تضمینی دارد، سازگار است.[1]

اگرچه تمییز ماهیت این دو عمل حقوقی واجد آثار برجسته ای است، مرجع رسیدگی‌کننده در حالی که خواهان با ضمیمه کردن قرارداد و توصیف آن به بیع اقساطی مدعی فسخ آن قرارداد شده است و قرائن و مفاد قرارداد گویای وقوع بیع اقساطی است، نباید با پیش کشیدن مفهوم اجاره به شرط تملیک که خواهان فرجام‌خواه چنین ادعایی نداشته است، زمینه‌ای برای بروز ابهام و لزوم تفسیر قرارداد و رسیدگی‌های بعدی را فراهم سازد. روشن است در فرض این که قرارداد استنادی اجاره به شرط تملیک دانسته شود، آن‌چه در فرض نپرداختن یک یا چند ماه اجاره بها حاصل می‌شود، شرط فاسخ و انفساخ عقد است که رسیدگی به این امر با دادخواست خواهان در دادگاه بدوی، سازگار نیست. بنابراین، توصیف قراردادی که گذشته از مفاد آن که آشکارا بر بیع اقساطی دلالت دارد و خواهان و فرجام‌خواه در دادخواست خود، بیع دانسته و مدعی فسخ آن به دلیل پرداخت نکردن برخی اقساط آن و تحقق ضمانت اجرای قراردادی حق فسخ و اعمال بعدی آن شده است، به اجاره به شرط تملیک، از سوی شعبه دیوان، قابل پذیرش نمی‌باشد. طبیعی است در اجاره به شرط تملیک، در فرض پرداخت نشدن اجاره بهای مقرر که می‌توانست در فرض کامل شدن پرداخت اقساط ثمن دانسته شود، اجاره با تحقق شرط فاسخ، منحل و منفسخ می‌شود که در چنین صورتی اعلام اراده از سوی موجر، شرط انحلال نیست! هم‌چنین یکی دانستن احتمالی «معلق بودن انتقال مالکیت در اجاره به شرط تملیک» با «مشروط دانستن این نتیجه»، با لحاظ تفاوت مفهوم، شرایط و آثار این دو مفهوم، چندان دقیق نیست.

۳. ۲. اثر اقساطی بودن ثمن بر انتقال مالکیت

محل اصلی ایراد، عبارت بعدی رأی است که مقرر می‌دارد: «ولو قرارداد مزبور بیع اقساطی هم محسوب گردد انتقال مالکیت مبیع معلق و مشروط به تأدیه همه اقساط ثمن می‌باشد». اگر مقصود شعبه آن باشد که در همین قرارداد خاص، حتی در فرض توصیف رابطه به بیع، از مفاد و شروط قرارداد توافق بر تأخیر انتقال مالکیت تا پرداخت کامل اقساط استنباط می‌شود، این نتیجه قابل تصور است؛ زیرا قواعد عمومی مانع چنین توافقی نیست. با این حال، عبارت رأی این قید را به روشنی بیان نمی‌کند و قابلیت آن را دارد که به صورت قاعده‌ای عام درباره بیع اقساطی فهمیده شود.

---

۱. همان، صص. ۳۱-۳۴.

چنین برداشت عامی با مواد ۳۶۲ و ۳۶۳ قانون مدنی سازگار نیست. وصف «اقساطی» ناظر به شیوه و زمان اجرای تعهد پرداخت ثمن است و از آن، بدون احراز توافقی جداگانه، نمی‌توان تعلیق یا تأخیر انتقال مالکیت را نتیجه گرفت. امکان توافق بر تأخیر تملیک با این اصل منافاتی ندارد، اما مبنای آن باید اراده طرفین باشد، نه صرف اقساطی بودن ثمن. [۱]

از همین رو، تفکیک صریح میان تقسیط ثمن و شرط حفظ مالکیت می‌توانست از ابهام رأی جلوگیری کند. در بیع اقساطی عادی، باقی ماندن بخشی از ثمن اصولاً در قلمرو اجرای تعهد خریدار قرار می‌گیرد. عدم پرداخت ثمن می‌تواند حسب مورد زمینه الزام به پرداخت یا استفاده از ضمانت‌اجراهای قراردادی و قانونی را فراهم کند، اما صرف عدم پرداخت به این معنا نیست که مالکیت از ابتدا به خریدار منتقل نشده است. [۲]

۳. ۳. حق حبس و شرط محدودکننده انتقال

تعبیر رأی از حق حبس نیز نیازمند دقت بیشتری است. شعبه، تأخیر انتقال مالکیت را وسیله «تضمین تأدیه کل ثمن و حفظ حق حبس» معرفی کرده است. حال آنکه حق حبس موضوع ماده ۳۷۷ قانون مدنی، حق هر یک از بایع و مشتری برای خودداری از تسلیم عوض خود تا آمادگی طرف دیگر برای تسلیم عوض متقابل است. این حق فی‌نفسه به معنای باقی ماندن مالکیت مبیع نزد فروشنده نیست. ماده ۳۷۷ نیز در فرض مؤجل بودن یکی از دو عوض، تسلیم عوض حال را لازم می‌داند. بنابراین، حفظ مالکیت و حق حبس دو سازوکار متفاوت‌اند و بقای مالکیت فروشنده را نمی‌توان صرفاً با حق حبس توجیه کرد.

استناد شعبه به ملاک ماده ۴۵۴ قانون مدنی نیز باید در قلمرو خود این ماده فهمیده شود. ماده مزبور درباره اثر فسخ بیع بر اجاره‌ای است که مشتری نسبت به مبیع منعقد کرده و در عین حال، اعتبار شرط صریح یا ضمنی مبنی بر عدم تصرفات ناقله را به رسمیت می‌شناسد. از این جهت می‌توان آن را مؤید امکان محدودکردن تصرف ناقل دانست؛ اما ماده ۴۵۴ قاعده‌ای درباره زمان انتقال مالکیت در بیع اقساطی ایجاد نمی‌کند. بنابراین، استفاده از آن برای حمایت از شرط منع انتقال موجه‌تر از استناد به آن برای اثبات تعلیق مالکیت است.

۳. ۴. لزوم بررسی ماهیت قرارداد و شروط آن

در مقابل، قسمت نهایی رأی که بر ضرورت تحقیق درباره «ماهیت قرارداد اصلی و شروط و اقساط پرداختی» تأکید می‌کند، از نقاط قابل تأیید تصمیم است. همین دستور نشان

۱. کاتوزیان، پیشین، صص. ۷۲–۷۴.
۲. همان، صص. ۱۰۲–۱۰۳.

می‌دهد که عنوان ظاهری قرارداد به تنهایی برای تعیین آثار آن کافی نیست. برای مشخص شـــدن رابطه حقوقی طرفین، باید مفاد قرارداد، شـــرط انتقـــال نهایی، محدودیت‌های مقرر بر واگذاری مال و وضعیت اجرای تعهدات بررســـی شـــود و ســـپس معلوم گردد که رابطه ایجادشده اجاره به شرط تملیک است، بیعی است که در آن انتقال مالکیت به موجب توافق طرفین به تأخیر افتاده، یا بیعی عادی با ثمن اقســـاطی. تنها پس از این تشـــخیص می‌توان درباره مالکیت انتقال‌دهنده و آثار معامله بعدی اظهارنظر کرد.

بنابرایـــن، ایـــراد اصلی رأی نـــه در پذیرش امکان تأخیر انتقـــال مالکیت، بلکه در عدم تفکیک روشن مبنای این تأخیر است. انتقال مالکیت در اجاره به شرط تملیک می‌تواند به موجب ســـاختار قرارداد و شرط تملیک نهایی به آینده موکول شود؛ در بیع نیز تأخیر انتقال ممکن اســـت، اما باید مســـتند به توافق طرفین باشـــد. صرف وصف «اقساطی» نمی‌تواند جانشین چنین توافقی شود.



۳. ۵. بازتاب نتیجه رأی در رویه مؤخر قضایی

دیوان‌عالی کشـــور ســـال‌ها پس از صدور این رأی با صدور رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۳/۴ صراحتاً به دغدغه شعبه سوم دیوان‌عالی کشور در این پرونده توجه داشته و اعلام کرده اســـت در فرض وجود حق فســـخ در بیع اول به دلیل پرداخت نکردن قسط یا اقساط ثمن، معاملات بعدی همان مبیع نیز باطل می‌گردد و گویی شرط فسخ مذکور در بیع اول، با لحاظ سلب حق انتقال مبیع توسط خریدار، بی‌اعتباری بیع‌های بعدی همان مبیع را در پی خواهد داشت و در این صورت، دفاعیات مربوط به تلف حکمی نیز بی معنا می‌گردد. این رأی وحدت رویه، دادگاه‌ها را از ضرورت تفسیر قرارداد بیع اقساطی به مفهوم متفاوت اجاره به شرط تملیک، معاف می‌سازد.

نتیجه‌گیری

رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور به مسئله‌ای مهم در مرز میان اجاره به شرط تملیک و بیع اقســـاطی پرداخته اســـت. تأکید رأی بر اینکه تحویل مال در اجاره به شرط تملیک لزوماً به معنای انتقال مالکیت نیســـت و نیز توجه آن به شرط تملیک نهایی، محدودیت واگذاری و آثار عدم پرداخت اقســـاط، از بخش‌های قابل دفاع آن اســـت. تصمیم نهایی شعبه به نقض رأی و ارجاع پرونده برای بررســـی ماهیت قرارداد و وضعیت اجرای تعهدات نیز با ابهام موجود در رابطه حقوقی طرفین تناسب دارد.

با این حال، استدلال رأی در فرض جایگزین بیع اقساطی نیازمند تحدید است. مطابق

مـــواد ۳۶۲ و ۳۶۳ قانـــون مدنی، وقوع بیع صحیح اصولاً موجب انتقال مالکیت می‌شـــود و مؤجل یا اقســـاطی بودن ثمن، فی‌نفســـه ایـــن اثر را به تأخیر نمی‌انـــدازد. طرفین می‌توانند انتقال مالکیت را به پرداخت کامل ثمن یا تحقق شرطی دیگر وابسته سازند، اما چنین اثری باید از توافق آنان احراز شـــود و نمی‌توان آن را صرفاً از عنوان بیع اقســـاطی استنتاج کرد. همچنین، حق حبس به عنوان حق امتناع از تسلیم، با شرط حفظ مالکیت تا پرداخت کامل ثمن یکسان نیست. افزون بر این، توصیف قرارداد مورد اختلاف به اجاره به شرط تملیک، با توجه به مفاد منعکس‌شده از قرارداد و نحوه طرح دعوای خواهان، خود محل تأمل است و تفکیـــک میان تعلیق انتقال مالکیت و شـــرط فاســـخ نیز در تحلیل آثـــار قرارداد ضرورت دارد. رویه مؤخر دیوان عالی کشور نیز نشان می‌دهد که آثار شرط فسخ بر معاملات بعدی را می‌تـــوان در چارچوب بیع نیز تحلیل کرد، بی‌آنکه برای دســـتیابی به این نتیجه، توصیف قرارداد به اجاره به شرط تملیک ضرورت داشته باشد.

ازاین‌رو، قاعده‌ای که با دقت بیشتری می‌توان از پرونده استخراج کرد چنین است: در اجاره به شـــرط تملیک، زمان انتقال عین تابع شـــرط تملیک مقرر در قرارداد است؛ در بیع اقســـاطی، اصل بر انتقال مالکیت از زمان عقد اســـت، مگر آنکه توافق معتبر طرفین انتقال مالکیت را به زمان یا شـــرط دیگری وابسته کرده باشد. با این تفکیک، هم آزادی قراردادی محترم می‌ماند و هم مرز آثار حقوقی دو نهاد حفظ می‌شود.



آیین دادرسی مدنی تطبیقی
Comparative Civil Procedure
ویژه‌نامه نکوداشت
قاضی حسن غفارپور
مراغی رئیس شعبه
سوم دیوان عالی
کشور، ایران - ۱۴۰۵

منابع

۱. اســـلامی‌پناه، علی؛ عباســـیان، رضا، ماهیـــت حقوقی اجاره به شـــرط تملیک، فصلنامـــه مطالعات حقوق خصوصی، دوره ۳۹، شماره ۳، پاییز ۱۳۸۸، صص. ۲۳–۴۳.
۲. کاتوزیان، ناصر، عقود معین، جلد اول، انتشارات گنج دانش، چاپ شانزدهم، ۱۳۹۰.