



اجاره‌ای که در نهایت به مالک شدن شما منتهی می‌شود!

قرارداد اجاره یکی از رایج‌ترین قراردادهای حقوقی است. امروزه در کنار این قرارداد، نام «اجاره به شرط تملیک» نیز بسیار شنیده می‌شود. اجاره به شرط تملیک از انواع عقد اجاره است که در آن شرط می‌شود اگر مستأجر به تمامی تعهدات مندرج در این قرارداد عمل کند، در پایان مدت اجاره، مالک عین مستأجره خواهد شد.

قرارداد اجاره یکی از رایج‌ترین قراردادهای حقوقی است. امروزه در کنار این قرارداد، نام «اجاره به شرط تملیک» نیز بسیار شنیده می‌شود. اجاره به شرط تملیک از انواع عقد اجاره است که در آن شرط می‌شود اگر مستأجر به تمامی تعهدات مندرج در این قرارداد عمل کند، در پایان مدت اجاره، مالک عین مستأجره خواهد شد.

به گزارش [تابناک](#)؛ با پیچیده‌تر شدن روابط در سطح زندگی اجتماعی، نیازهای انسان هم به مرور زمان تغییر می‌کند و تغییر نیازها موجب می‌شود انسان‌ها راهکارهای جدیدتری را برای برطرف کردن آن‌ها به کار بگیرند. بخش بزرگی از این نیازها را نیازهای مالی انسان تشکیل می‌دهد و در نتیجه پای اموال را به عرصه معاملات بشری باز می‌کند. اموال و دارایی‌ها اقسام مختلفی دارند که براساس یک دسته‌بندی مهم می‌توان آنها را به منقول (همچون اتومبیل) و غیرمنقول (همچون خانه و زمین) تقسیم نمود. این اموال موجب ایجاد روابط حقوقی متنوعی میان افراد جامعه می‌شود و قراردادهای بسیاری هم‌چون خریدوفروش، اجاره، هبه (بخشیدن) و ... در خصوص آن‌ها تنظیم می‌گردد. هریک از این قراردادها نیز قواعد خاصی دارد که در قوانین مختلف پیش‌بینی می‌شوند. یکی از مهم‌ترین و رایج‌ترین قراردادهایی که میان اعضای جامعه تنظیم می‌گردد و نام آن را بسیار شنیده‌ایم، «اجاره» است. علاوه بر قرارداد اجاره که به صورت سنتی میان افراد جامعه منعقد می‌شود، امروزه نام «اجاره به شرط تملیک» نیز بسیار شنیده می‌شود. اجاره به شرط تملیک یکی از انواع قراردادهای اجاره می‌باشد که در دهه‌های اخیر بسیار رواج پیدا کرده است. در این نوشتار به معرفی این قرارداد خواهیم پرداخت. با ما همراه باشید.

اجاره به شرط تملیک به چه معنا است؟

پیش از آغاز بررسی قرارداد اجاره به شرط تملیک، ابتدا به صورت مختصر در خصوص عقد اجاره توضیحاتی را ارائه خواهیم نمود. در عقد اجاره فرد مستأجر (اجاره‌کننده) برای مدت زمانی معین که در متن قرارداد اجاره مشخص می‌شود، مالک منافع عین مستأجره (مالی که به اجاره‌داده شده است) می‌شود و در ازای مالکیت منافع در این مدت زمان معین که براساس آن اجازه‌ی استفاده از آن مال را پیدا می‌کند، مبلغی را به عنوان اجاره‌بها به موجر (اجاره‌دهنده یا مالک) می‌پردازد. مالکیت منافع به این معنا است که او می‌تواند از مالی که اجاره کرده است، استفاده کند و یا اینکه در صورت اجازه‌ی موجر (اجاره‌دهنده)، آن را به شخص دیگری اجاره دهد. مستأجر موظف است پس از اتمام مدت زمانی که در قرارداد اجاره تعیین شده است، مال را به مالک اصلی (اجاره‌دهنده) تحویل بدهد زیرا با اتمام این بازه‌ی زمانی حقی که برای مستأجر در خصوص استفاده از مال به وجود آمده بود، از بین می‌رود. اینکه میزان اجاره‌بها به چه میزان باشد و عین مستأجره برای چه مدتی به عنوان اجاره در اختیار مستأجر باشد، بستگی به توافق مالک و مستأجر دارد. مالک و مستأجر می‌توانند علاوه بر توافق در مورد میزان اجاره‌بها و مدت زمان اجاره، تعهدات فرعی دیگری نیز در عقد اجاره برای یکدیگر به وجود آورند که به این تعهدات فرعی در ادبیات حقوقی «شرط» می‌گویند. یکی از تعهدات و آثار فرعی که می‌تواند در عقد اجاره درج شود، شرط تملیک است و به قرارداد اجاره‌ای که چنین شرطی در آن درج شده باشد، اجاره به شرط تملیک گفته می‌شود. اجاره به شرط تملیک نوعی عقد اجاره است که در آن شرط می‌شود اگر مستأجر به تمامی تعهدات مندرج در این قرارداد عمل کند، در پایان مدت اجاره، مالک عین مستأجره (مال اجاره‌شده) خواهد شد. در واقع همانطور هم که در عنوان این مطلب آمده است، اجاره به شرط تملیک نوعی قرارداد اجاره است که در نهایت به مالک شدن مستأجر منتهی می‌شود. نوع تعهداتی که برای مستأجر در این نوع قرارداد اجاره ذکر می‌شود، بستگی به توافق طرفین دارد. برای مثال مالک می‌تواند منزل خود را به مستأجر اجاره بدهد و شرط کند که اگر مستأجر در هر ماه فلان مبلغ را بپردازد در پایان سال که مدت اجاره‌ی منزل به پایان می‌رسد، مالک ملک خواهد شد. در این صورت اگر مستأجر به این تعهدی که برای او ایجاد شده است به‌طور کامل عمل نماید، دیگر تعهدی برای تخلیه‌ی ملک نخواهد داشت و در مقابل وی، مالک موظف خواهد بود که مالکیت این مال را پس از اتمام مدت زمانی که تعیین شده است، به مستأجر انتقال بدهد.

بنابراین همان‌طور که ذکر شد اجاره به شرط تملیک نوعی قرارداد اجاره است که در ضمن آن، شرطی خاص درج

شده است. بالا بودن قیمت مسکن و تمایل افراد برای داشتن خانه ای که متعلق به خودشان باشد، این روش در ابتدا برای خرید و فروش خانه به کار گرفته می شد تا به این وسیله افرادی که توان مالی کافی برای پرداخت بهای مسکن به صورت یکجا را ندارند، بتوانند از این طریق و با این شیوه ی پرداخت اقساطی، سرپناهی برای خود فراهم کنند اما به مرور زمان در مورد اموال دیگر نیز به کار گرفته شده است. برای مثال آنچه در لیزینگ خودروها اتفاق می افتد، یکی از انواع قرارداد اجاره به شرط تملیک می باشد. در واگذاری لیزینگی خودرو به این نحو است که شرکت های لیزینگ خودرو در یک قرارداد، خودرو را برای مدتی معین به متقاضیان اجاره می دهند. سپس در آن مبلغ اجاره بها و دوره های زمانی را که باید در طی آن اجاره بها پرداخت شود، مشخص کرده و هم چنین قید می کنند که اگر در پایان مدت اجاره، مستأجر به تمامی تعهدات خود در برابر مالک عمل کند و مالک هم تأیید کند که مستأجر تمامی تعهدات خود را انجام داده است، در پایان مدت اجاره مستأجر مالک خودرو می شود. در این حالت مالک (شرکت لیزینگ) موظف است در صورت انجام همه ی تعهدات از سوی مستأجر، مالکیت خودرو را به وی انتقال دهد.