

معاملات شرطی و رهنی

از اقسام مهمه معاملات که از قرون متعادی در حقوق و قوانین ما ساری و جاری بوده است معاملات شرطی و رهنی که همواره متعاملین بعد از معاملات قطعی باین نوع عقود که دارای وثیقه لازم است تمایل بیشتری نشان میداده اند و چون مبنای اینگونه معاملات که در قانون مدنی منعکس است از حقوق اسلامی اقتباس شده است در عصر حاضر نیز عموم طبقات بانجام آن راغبتر میباشند.

برای شروع باین بحث بدو ا به توضیح و تشریح هر یک از معاملات شرطی و رهنی جداگانه پرداخته میشود و سپس به نتایج حاصله از این نوع معاملات میپردازیم.

الف- معاملات شرطی- ماهیت معاملات شرطی ناشی از بیع است با حق خیار برای متعاملین و هر چند در باب خیار شرط ضمن مواد ۳۹۹ و ۴۰۰ و ۴۰۱ قانون مدنی بتوضیح آن پرداخته شده معذک در قانون مذکور فصلی به بیع شرطی اختصاص داده شده و غالب معاملات شرط تحت همین عنوان انجام میگیرد و متبادر ذهن افراد از معاملات شرطی همانا بیع شرط میباشد.

بموجب ماده ۴۵۷ قانون مدنی بیع شرط عقدیست که بموجب آن «متعاملین میتوانند شرط نمایند که هر گاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را بمشتری رد کند خیار فسخ معامله را نسبت بتمام مبیع داشته باشد و همچنین میتوانند شرط کنند که هر گاه بعض مثل را رد کرد خیار فسخ معامله را نسبت بتمام یا بعض مبیع داشته باشد در هر حال حق خیار تابع قرارداد متعاملین خواهد بود و هر گاه نسبت بثلث قید تمام یا بعض نشده باشد خیار ثابت نخواهد بود مگر با رد تمام ثمن» از تشریح ماده مزبور مشخص میشود که بیع شرط از انواع بیع خیار بود و بایع میتواند در مهلت مقرر با رعایت جهات قانونی معامله را فسخ و مبیع را

بخود منتقل نماید. در غیر اینصورت پس از انتقضاء مدت مبیع بملکیت قطعی مشتری درمیآید و نیز نفعات و منافع حاصله از حین عقد تا زمان فسخ متعلق ب مشتری خواهد بود (ماده ۴۵۹).

همچنین بلحاظ خیار شرط مشتری نمیتواند در مبیع نقل و انتقالاتی نماید که منافی باخیار بایع باشد (ماده ۴۶۰).

در صورت امتناع مشتری از دریافت ثمن در مدت خیار بایع میتواند ضمن تسلیم ثمن بحاکم یا قائم مقام او معامله را فسخ کند و نیز در صورت فوت مشتری خیار بورثه منتقل میگردد (مستفاد از مواد ۴۶۱ و ۴۶۲).

باتوسیع مختصری که در باب معاملات شرطی بیان گردید لازمست از نظر سابقه تاریخی بررسی این مبحث پرداخته شود.

اساساً معاملات شرطی در سابق جنبه واقعی داشته و عوض و معوض از لحاظ ارزش با هم متعادل بوده اند منتهی بایع با داشتن حق خیار میتواند در مهلت مقرر ضمن تسلیم ثمن معامله را فسخ نماید و چنانچه در مدت مذکور از این حق استفاده نمی نمود بیع شرط صورت قطعی بخود میگرفته و چون از جهت ارزش بین ثمن و مضمن تعادل برقرار بوده است از این رو بر فرض انتقال قطعی ملک یا مال مورد معامله بازم از بایع حقی تضییع نمیگردیده ولی بتدریج معاملات بیع شرط جنبه صوری بخود میگردد و در مضمی بصورت وثیقه برای معاملات استقراضی بیرون میآید و در نتیجه بعدها بین ثمن دریافتی با قیمت واقعی مبیع هیچگونه تناسبی موجود نبوده است و برای بدهکاری که بچنین معامله ای تسلیم میشده همواره این خطر موجود بوده که چنانچه بموقع موفق بتهیه اصل وجه و سود آن برای فسخ معامله نگردد در برابر اخذ مبلغ ناچیزی که غالباً کمتر از صدی پنجاه قیمت مورد معامله میباشد تمام مبیع بملکیت قطعی مشتری بیرون آید و از طرفی نزول خواران که باتوسل بمعامله شرطی کلاه شرعی برای قضیه پیدا کرده بودند حق همه گونه خیارات را از بایع سلب می ساختند تا بعداً هیچگونه ادعائی متوجه آنان نگردد.

بر اثر چنین وضعیتی و شکایت مردم در زمان ناصرالدین شاه فرمانی صادر میگردد که محاکم مکلفند مبلغ پرداختی مشتری را با مال الاجاره ملک مورد معامله حساب نموده و مازاد قیمت مبیع ب نفع بایع حکم صادر نمایند.

پس از صدور فرمان مذکور علاوه بر اینکه مشکلات حل نگردید سرمایه داران و ربا خواران دیگر حاضر نمیگردیدند که بانجام معاملات شرطی تسلیم شود و در اینجا بایع صوری (بدهکار واقعی) ناچار بود طبق دلخواه طلبکار مبیع را به بیع قطع ب مشتری منتقل کند و در برابر خریدار ظاهری بفروشنده و کالت میداد که چنانچه در موعد معین عین ثمن

بامال الاجاره گذشته ملك بوى مسترد گردد بايع ذبحق است كه مبيع را مجدداً بخود منتقل سازد و بدین ترتیب مانعی برای اجرای فرمان ناصرالدینشاه بوجود آمد كه عملاً بدهكاران نتوانستند از طریق محاكم وقت احقاق حق نمایند زیرا بعد از انقضاء مهلت وعدم پرداخت وجه موضوع و كالت خود بخود منقضى میشود و دعوى آنان در محاكم مسموع نبود و در نتیجه معامله قطعی میگردد .

پس از تصویب قانون مدنی برای جلوگیری از اجحاف خریداران شرطی ضمن ماده ۳۴ قانون ثبت مقرراتی بدین شرح پیش بینی و تصویب گردیده .

و در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع بمنقول و غیر منقول چنانچه بدهكار در ظرف مدت مقرر از حق خود استفاده نکند بستانكار میتواند با درخواست صدور اجرائیه فروش مال مورد معامله را از اداره ثبت بخواد هر گاه بدهكار در ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه اصل وجه مورد معامله را با اجور عقب افتاده و زیان دیر کرد نسبت باصل از تاریخ انقضای مدت حق استرداد نپردازد آنگهی مزایده مال مورد معامله از همان مبلغی که در سند تعیین شده بملاوه اجور عقب افتاده و زیان دیر کرد نسبت باصل وجه از تاریخ انقضای مدت معامله تا روز مزایده و حقوق دیوانی و هزینه مزایده و مالیات حراج منتشر میشود و در روز مبین از همان مبلغ مزایده شروع و از وجه حاصل از فروش طلب بستانكار پرداخته شده و مازاد پس از وضع حقوق دیوانی و هزینه مزایده و مالیات حراج بدهكار داده میشود .

چنانچه مال مزبور خریدار نداشته باشد پس از دریافت حقوق و عوارض دولتی بخود بستانكار بهمان مبلغ كه آنگهی شده واگذار میگردد . مؤسسات بانكى از قاعده اخیر مستثنی میباشد و در اینصورت ملك مورد معامله بهر حال بطریق مزایده باید بفروش برسد .

با تصویب ماده مذکور و تبصره های آن نتایج زیر حاصل شده است .

۱ - قسمتی از ماده ۴۵۹ قانون مدنی نسخ شده و در صورت امتناع بايع از تسلیم ثمن در زمان خيار مورد معامله بمالكیت قطعی خریدار شرطی بیرون نخواهد آمد .

۲ - خریدار شرطی بعد از انقضاء مدت و استتکاف بدهكار از پرداخت دین میتواند با درخواست صدور اجرائیه فروش مال مورد معامله را از اداره ثبت اسناد بخواد .

۳ - بدهكار تا مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه میتواند با پرداخت اصل مبلغ و زیان دیر کرد از فروش ملك مورد معامله جلوگیری نماید .

۴ - بموجب تبصره ۴ همان ماده در صورتیکه در مدت سه ماه مهلت مقرر بین بدهكار

و بستانکار تصفیه حساب بعمل آید و اداره ثبت اسناد فقط نصف حق اجرا را دریافت خواهد داشت .

۵- چنانچه بدهکار در مهلت سه ماهه تصفیه حساب ننماید بنا به تقاضای طلبکار آگهی مزایده ملك مورد معامله صادر میگردد و پس از تمیین برنده مزایده مازاد مبلغی که از طلب خریدار شرطی و هزینه های قانونی حاصل میگردد بدهکار تعلق خواهد گرفت .

۶- بموجب تبصره ۵ ماده مزبور پس از انجام عمل مزایده و تنظیم صورت مجلس عملیات اجرایی خاتمه یافته تلقی میگردد و با گذشتن دوماه از تاریخ مذکور سند انتقال بنام برنده مزایده صادر میگردد مگر اینکه بدهکار در خلال این مدت کلیه بدهی خود و خسارات قانونی را دفعة واحدة پرداخت نماید .

۷- در صورتیکه بعد از اعلان مزایده کسی داوطلب خرید نشود و بدهکار هم تصفیه حساب ننماید مال مورد حراج پس از وصول حقوق و عوارض دولتی به مان مبلغ مندرج در سند به طلبکار واگذار خواهد شد .

۸- قانونگذار موسسات بانکی را از قاعده کلی مستثنی ساخته و در هر حال باید مملکت مورد معامله بطریق مزایده بفروش رود .

بموجب ماده ۱۱۳ مکرر الحاقی سال ۲۷ آئین نامه اجرای اسناد رسمی چنین مقرر است «مورد معاملات موسسات بانکی هر گاه مال مورد معامله در مزایده دفعه اول و دوم خریدار نداشته بتقاضای بانک طبق ماده ۱۰۱ این آئین نامه عملی میشود و در ماده ۱۰۱ آئین نامه مذکور مصرح است هر گاه در دفعه دوم مال مورد مزایده بقیمتیکه مزایده آن شروع شده خریداری نداشته ثبت محل بتقاضای متعهدله بتمهید اخطار مینماید که چنانچه در ظرف ۵ روز پس از ابلاغ اخطار طلب متعهدله را ندهد یا مال دیگری که بتوان با فروش آن طلب متعهدله را تأدیه کرد از خود نشان نداد مال بازداشت شده را حراج نموده و بهر قیمتی که خریدار پیدا کند بفروش خواهد رسید»

چنین استثنائیکه برفع بانکها در نظر گرفته شده دوران مصلحت مردم بوده و غالباً در مواقع بحرانی که بانکها در سیاست اعتباری خود سختگیری مینمایند اموال و سرمایه عده ای از افراد بضمن بخش از یاران خارج میگردد و نظائر آنهم زیاد دیده شده .

۹- بموجب ماده ۳۹ قانون ثبت اسناد کلیه حقوقی که برای انتقال دهنده ملحوظ شده است قبل از انقضای مدت حق استرداد قابل استقاط نیست و هر قرارداد مخالف این ترتیب باطل و کان لم یکن خواهد بود اعم از اینکه بموجب سند رسمی باشد یا غیر رسمی .

۱۰- بموجب ماده ۴۰ قانون ثبت اسناد تخلف قضات و مأمورین دولت از اجرای مقررات معاملات با حق استرداد مستلزم مجازات انتظامی از درجه ۴ بیالا خواهد بود .

ب - معاملات رهنی - طبق تعریفی که بموجب ماده ۷۷۱ قانون مدنی از رهن شده است رهن عقدیست که بموجب آن مدیون مالی را برای وثیقه بداین میدهد ، رهن دهنده را رهن و طرف دیگر را مرتهن میگویند .

و چون با انجام عقد رهن طلب کاران وثیقه و تضمین لازمی برای وصول مطالبات خود در دست دارند و مرتهن در عین مرهونه صاحب حقوق ممتازه میباشد و بر سایر طلب کاران حق رجحان خواهد داشت از اینرو معاملات رهنی از هر حیث بدون مخاطره بوده و از جهاتی بر معاملات شرطی هم بشرحیکه بعداً توضیح داده میشود مرجح خواهد بود .

حال باید دید ماهیت عقد رهن چگونه است بموجب ماده ۷۸۷ قانون مدنی عقد رهن نسبت به مرتهن جایز است و در مورد رهن لازم میباشد البته فلسفه این امر روشن است زیرا گرفتن وثیقه بمنظور حفظ حقوق طلب کار انجام میگردد و وقتی دائن از حقوق ممتازه خود صرف نظر نماید بهیچوجه اشکالی متصور نیست از اینرو عقد رهن از ناحیه مرتهن همیشه جایز خواهد بود ولی نسبت به رهن عقدیست لازم و مادام بدهکار اداء دیسن ننماید و یا از جهات قانونی برائت ذمه حاصل نکند فك رهن مورد نخواهد داشت .

از ارکان اساسی عقد رهن قبض مال مرهون است که باید به صرف مرتهن یا شخصی که طرفین توافق مینمایند داده شود لکن بموجب قسمت اخیر ماده ۷۷۲ قانون مدنی استمرار قبض ، شرط صحت معامله نیست .

آقای دکتر سید حسن امامی استاد محترم دانشکده حقوق در مورد ماهیت قبض در صفحه ۳۳۳ از جلد دوم حقوق مدنی خود به تبعیت از نظریه فقهای امامیه ۳ قول نقل نموده اند: بنا بقول اول گفته شده شرط صحت رهن سه امر است .

۱ - ایجاب ۲ - قبول ۳ - قبض برضایت رهن .

بنا بقول دوم گفته شده قبض شرط لزوم عقد رهن میباشد یعنی عقد رهن بوسیله ایجاب و قبول محقق میشود ولی مادام که عین مرهونه بقبض مرتهن داده نشده جائز است و رهن میتواند آنرا برهم زند و چنانچه بقبض مرتهن یا قائم مقام او داده شود رهن لازم میگردد . قول سوم دلالت بر آن دارد که قبض عین مرهونه تأثیر در صحت و لزوم عقد رهن ندارد بلکه عقد رهن بوسیله ایجاب و قبول بطور لزوم محقق میشود و رهن در اثر عقد مزبور ملزم میباشد عین مرهونه را به مرتهن تسلیم نماید و هر گاه رهن مال مرهون را بقبض مرتهن ندهد ، میتواند اجبار او را بر این امر بخواهد و چنانچه اجبار او ممکن نباشد مرتهن میتواند عقد را فسخ نماید .

مورد رهن - بموجب ماده ۷۸۴ مال مرهون باید عین معین باشد و رهن دین و منفعت باطل است .

عین معین بودن مال مرهون بدینجهت است که اگر مورد معامله مشخص نباشد غیر حاصل میگردد و چنین معامله‌ای باطل خواهد بود. از طرفی باطل بودن رهن دین و منفعت بدین علت است که حصول قبض مال مرهون که از ارکان اساسی معامله است در اینجا منتفی میباشد. حال باید دید آیا طلب کاریکه با انجام معامله رهنی صاحب وثیقه میگردد در صورت

امتناع بدهکار از پرداخت دین خود بچه ترتیب میتواند استیفای حق نماید؟ در این مورد دائن میتوانند برای وصول مطالبات خود بیکس از طرق قانونی زیر متوسل گردد:

۱- بر طبق ماده ۷۷۷ قانون مدنی مرتهن میتواند ضمن عقد رهن یا بموجب عقد جداگانه دیگر شرط نماید که اگر رهن در رأس موعد از پرداخت دین خود امتناع نماید نامبرده وکیل است که از عین مرهونه یا قیمت فروش آن طلب خود را استیفا نماید حتی ممکنست قرار گذاشته شود که در صورت فوت مرتهن وراثت او در انجام این امر وکالت داشته باشند و نیز بموجب ماده ۷۷۸ همان قانون اگر شرط شده باشد که مرتهن حق فروش عین مرهونه را ندارد باطل است.

چنانچه بمرتهن وکالت در فروش عین مرهونه داده نشده باشد و رهن از اداء دین امتناع کند مرتهن میتواند بحاکم رجوع نماید تا ترتیب اجبار به بیع یا اداء دین مدیون بوسیله حاکم انجام پذیرد (ماده ۷۷۹ قانون مدنی).

۲- طلب کار میتواند با استناد ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک که در باب معاملات شرطی مفصلاً توضیح داده شد با صدور اجرائیه و درخواست اعلان مزایده بترتیب مقرر در قانون از محل مال مرهون مطالبات خود را دریافت دارد.

اشکالیکه ممکنست در عمل پیش آید اینست که اگر از حاصل فروش مال مرهون نتوان کلیه مطالبات مرتهن را پرداخت نمود تکلیف طلب کار نسبت به بقیه طلب خود چه خواهد بود؟ ظاهراً با استناد مواد ۷۸۱ و ۷۸۲ قانون مدنی که مقرر میدارند اگر مال مرهون بقیه‌ای بیش از طلب مرتهن فروخته شود مازاد مال مالک آنست و اگر برعکس حاصل فروش کمتر باشد مرتهن باید برای نقیصه بر رهن رجوع کند و نیز پیش بینی شده است که در مورد قسمت اخیر ماده قبل اگر رهن مفلس شده باشد مرتهن با غرما شریک میشود.

باید گفته شود طلب کاریکه با فروش مال مرهون بکلیه حقوق نرسیده برای جبران نقیصه حق رجوع بر رهن را خواهد داشت لکن چون ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک که موخر بر قانون مدنی بتصویب رسیده است ترتیب وصول مطالبات شرطی و رهنی راجع باموال غیر منقول و منقول داده شده و چنانچه با انجام عملیات اجرائی کسی برای خرید مال مورد وثیقه حاضر نشود مال مرهون الزاماً پس از دریافت حقوق و عوارض دولتی بمرتهن منتقل خواهد شد بنابراین امکان رجوع طلب کار بمدیون برای وصول بقیه طلب خود خالی از اشکال نخواهد

بود و بنظر نگارنده بعد از تصویب ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک قسمت اخیر ماده ۷۸۱ و ماده ۷۸۲ نسخ ضمنی شده است ، النهایه مرتهن میتواند با توجه باینکه عقد رهن نسبت بوی جایز میباشد از مال مرهون صرف نظر نموده و برای وصول مطالبات خویش از سایر اموال بدهکار بوسائل قانونی استیفای حق نماید و این همان امتیازی است که معاملات رهنی بنا بجهاتی بر معاملات شرطی داشته و قبلاً یادآوری شد چه در معاملات شرطی برای استیفای حقوق طلبکار جز اعمال ماده ۳۴ ما را الذکر راهی دیگر متصور نیست و اگر ارزش مورد معامله معادل طلب خریدار شرطی نباشد نسبت به تفاوت قیمت نمیتوان متوسل با اقدامات دیگر شد .
در خاتمه برای تکمیل مقاله ذکر نکات زیر لازم میباشد .

اولاً- بموجب مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد کلیه عقود و معاملات راجع بعین یا منافع احوال غیر منقوله بشرحیکه در قانون پیش بینی شده بسند رسمی اجباری میباشد و بموجب ماده ۴۸ همان قانون اسنادیکه بترتیب مقرر به ثبت نرسیده در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد بود .

ثانیاً- خسارت تاخیر تأدیه در معاملات شرطی و رهنی بموجب مواد ۳۵ و ۳۶ قانون ثبت اسناد و ماده ۷۱۹ آیین دادرسی مدنی بقرار ۱۲٪ در سال میباشد و چنانچه بعنوان وجه التزام یا مال الصالح و یا مال الاجاره و یا بهر عنوان دیگر زائد بر این مبلغ تعیین شده باشد قابل وصول نخواهد بود و محاکم و ادارات ثبت نمیتوانند بیش از این میزان ، حکم و یا دستور اجرائیه صادر نمایند .

ثالثاً- باستناد ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت اسناد و املاک بدهکار میتواند با اعلام حقوق طلبکار مقدم مال مورد معامله را برای وامهای بعدی بوثیقه بگذارد در اینصورت هر گاه معامله اول فک شود تمام مال مورد معامله وثیقه وام بعدی بوده و هر طلبکار جهت استیفای حقوق خود بر طلبکار بعدی مقدم خواهد بود بعلاوه راهن موظف است در موقع انجام معامله و تنظیم سند مشخصات معامله قبلی را تصریح نماید والا بکیفر پیش بینی شده در ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد محکوم خواهد شد .