

فرق «بیع شرط» با «رهن»

کدام يك بئفع بستانكار و کدام بئفع بدهكار است؟ بستانكار (مرتهن)
معامله رهنی میتواند از مورد رهن اعراض کند و در عوض، شخص بدهكار
یا سایر اموال او را توقیف کند ولی در معامله شرطی چنین نیست .

خوانندگان محترم میدانند که یکی از انواع بیع که در شرع
و قانون مدنی دارای عنوان خاص است «بیع شرط» میباشد و
آن عبارت از اینست که فروشنده مال یا ملك خود را بخریدار میفروشد
ولی در ضمن عقد شرط میشود که چنانچه در ظرف مدت معین، فروشنده تمام
یا قسمتی از ثمن معامله را بخریدار مسترد نمود، حق خواهد داشت بیع
را نسبت به تمام یا قسمتی از مورد معامله فسخ کند و مجدداً خود، مالک آن شود
ولی در صورتیکه مدت و زمان خیار منقضی شد و فروشنده از خیار خویش
استفاده نکرد، دیگر حق استرداد فروشنده فوت میشود و بیع شرطی
منزبور بصورت بیع قطعی و باصطلاح «لازم» درمیآید. ولی بدیهی است
مادام که مدت معامله منقضی نشده باشد خریدار (مشتري) نمیتواند
در مبيع تصرفی کند که منافی خیار فسخ فروشنده باشد (از قبیل
نقل و انتقال و اعمال و تصرفاتی که موجب کسر و نقصان بهسا بشود)
چرا که هنوز مالکیت قطعی خریدار در مورد معامله ثابت و مستقر
نیست و استمرار مالکیت خریدار در مبيع موکول بانقضای مدت و عدم
استفاده فروشنده از خیار میباشد. (مواد ۴۵۸ الی ۴۶۳
قانون مدنی)

موضوع دیگری که در شرع و قانون مدنی نیز دارای عنوان
خاصیت و ریشه بسیار قدیمی در حقوق ملل دارد «رهن» است که
عبارت از اینست که مدیون بموجب عقدی که برای او «لازم» یعنی غیر
قابل فسخ است، مالی را که باید عین معینی باشد و آنرا بقبض داین
بدهد، برای وثیقه بدهی خود بداین میدهد تا در صورتیکه در موعد
مقرر، دین خود را نپردازد بستانکار بتواند از محل مال مورد وثیقه،
طلب خود را جبران کند. (مواد ۷۷۱ الی ۷۹۴ قانون مدنی)
از آنجا که مقررات مربوط به «بیع شرط» منجر بسوء
استفاده های فراوان میشود یعنی بسیاری از رباخواران حرفه و صرافان،

و متمولین فرصت طلب با توسل بآن مقررات بدون رعایت مبنای شرعی پس از انقضای مدت خیار و عدم استرداد ثمن از طرف فروشنده بیع را لازم تلقی کرده و اموال و املاکی را که در ظاهر بعنوان بیع شرطی با آنها انتقال شده بود ولی در حقیقت وثیقه بدهی فروشندهگان آن بخریداران (که در معنی طلب کار بودند نه خریدار) بود، ملک طلق خود دانسته و مالکین واقعی بیچاره را (که ملک آنها در ازای بدهی که غالباً نیز ناچیز بود) از حشاشان محروم میگردند و موجبات خسارات فوق العاده فروشندهگان (وفی الحقیقه بدهکاران) را فراهم میساختند لذا در موقع تصویب قانون ثبت اسناد و املاک، متصدیان امر متوجه این موضوع مهم (و بقول قدما عامه البلوی) گشتند و با توجه بنامه (۴۶۳) قانون مدنی که شرط اجرای احکام بیع را در بیع شرط، حقیقت قصد بیع متعاملین قرارداد است، رسماً (و سولون) وار (۱) انقلاب معامله شرطی را بمعامله قطعی (بیع منجز و لازم) بصورتیکه معمول بود (یعنی بدون هیچ تشریفات قانونی دیگر) ممنوع نمودند و خریداران معاملات بیع شرطی را بترتیبی که در مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت و تبصره های آن دوماهه مصرح است در ردیف مرتهنین یعنی طلبکاران معاملات رهنی قرار دادند و ایشان را فقط مستحق دریافت ثمن واجور و خسارات تاخیر تادیه دانستند که در صورتیکه بدهکار یعنی فروشنده بیع شرطی از پرداخت ثمن واجور و خسارت تاخیر تادیه خودداری نمود، بتقاضای طلبکار (خریدار بیع شرطی) اداره اجرای ثبت، ملک را بمزایده خواهد گذاشت و از محل بهای فروش آن، طلب بستانکار را خواهد پرداخت و مازاد بها را بفروشنده مسترد خواهد نمود و چنانکه در مزایده خریداری پیدا نشود مبیع شرطی بخود او واگذار خواهد شد چنانچه عیناً در معاملات رهنی نیز عمل و اجراء میشود

غرض از این مقدمات اجمالی (که بذکر کلیاتی اکتفا شد) آنستکه خوانندگان توجه فرمایند که پس از وضع قانون ثبت، معاملات شرطی و رهنی از نظر استیقای طلب طلبکاران (خریداران و مرتهنین) در یک ردیف قرار گرفت و تملک مبیع از طرف خریدار شرطی با دعای تخلف فروشنده از خیار فسخ و بالنتیجه لزوم آن معامله شرطی رسماً بدون انجام تشریفات اجرائی مقرره ممنوع شد و اداره اجرای ثبت مسئول و مکلف به وصول طلب بستانکاران گردید

چون این مجله در نظر دارد مسائل حقوقی و قضائی را تا حدی که دانستن آن برای کسانی که آشنائی کافی به مسائل حقوقی ندارند باز بانی ساده بیان کند و چون معمولاً کسانی که وام میگیرند و مال یا ملکی را گرو و وثیقه میدهند و یا بعکس وام میدهند و ملک یا

(۱) اشاره به قانون موسوم به «سزاکتی» تشریح «سولون» حکیم و مرد سیاسی و مقنن معروف یونان در قرن هفتم پس از میلاد که بموجب آن املاکی که بعنوان «رهن» در تملک و تصرف طلبکاران بود از آنها مسترد شد

مالی را گرو و وثیقه میگیرند اطلاعات حقوقی لازم ندارند و بـه «شرطی» یا «رهنی» بودن معامله توجهی ندارند و معمولاً بدهکار و بستانکار برای تنظیم سند رسمی معامله بدقواتر اسناد رسمی مراجعه و اصل مطلب را که اخذ وام و گرو دادن مورد وثیقه است بیان میکنند و آقایان سردفتران نیز گاهی بدون توجه با آثار هر يك از دو نوع معامله مذکور، سند را گاهی رهنی و گاهی شرطی تنظیم میکنند و مشتریان نیز در آغاز کار متوجه نیستند ولی بعداً محتمل است حقی تضحیح شود. لذا لازم دانستیم فرق بین دو معامله «بیع شرط» و «رهنی» را بزبانی بسیار ساده بیان کنیم تا همه بتوانند استفاده کنند :

گرچه ظاهراً با توجه بقانون ثبت، معامله شرطی با معامله رهنی در حد مساوی قرار گرفته اند، اما در عین حال باید توجه داشت که قطع نظر از اختلافات موضوعی و اصولی که در مقام تحلیل و تجزیه فقهی و حقوقی بین معامله شرطی و رهنی موجود است. اختلافات دیگری هم بین معامله شرطی و رهنی از نظر اجرائی وجود دارد که عدم توجه با آنها ممکن است موجب ضرر و زیان شود و چون تصور می رود که وقوف بر آنها برای خوانندگان محترم بی فایده نباشد اینک اجمالاً بعضی از آنها را یاد آور میشویم که از این پس اصحاب معامله متوجه باشند و هر کدام را با توجه بقصد و شرایط خود ترجیح میدهند، انجام دهند :

۱ - در معامله شرطی آنچه موضوع اجرائیه و وصول طلب طلبکار قرار میگیرد و حق طلبکار از محل بهای فروش آن و یا تمليك عين آن بطلبکار تأمین میشود ، فقط همان مبلغ معامله شرطی است. و فروشنده معامله شرطی (بدهکار) دیگر مطلقاً مسئولیتی از نظر عدم تکافوی مورد معامله با طلب خریدار، ندارد. ولی در معامله رهنی اولاً با توجه بمقتضای عقد که شخص مدیون، طرف حساب است و ثانیاً چون بموجب ماده ۷۸۷ قانون مدنی، عقد رهن از نظر راهن عقد لازم (یعنی غیر قابل فسخ) و لی از نظر مرتبه عقد جایز (یعنی قابل فسخ) است لذا بستانکار میتواند از مورد رهن اعراض و صرف نظر کند و مورد رهن را آزاد کند و در عوض، شخص بدهکار را توقیف کند و طلب خود را از شخص او و یا از محل سایر اموال منقول و غیر منقول او توسط اجرای ثبت وصول و جبران و تأمین کند. برای آنکه مطلب روشن تر شود مثالی میزنیم :

علی، ده هزار تومان وام از جعفر گرفته و خانه خود را بموجب سند رسمی به بیع شرط جعفر (بستانکار) داده است. پس از انقضای مدت و صدور اجرائیه و دوندگی های خسته کننده و طی تشریفات لازم، جعفر (طلبکار) متوجه میشود که خانه ای که در بیع شرط اوست بیش از شش هزار تومان ارزش ندارد اما دیگر چاره نیست و کار از کار گذشته است یعنی اگر در جلسه مزایده خریداری برای آن خانه پیدا شد. بهای حاصله از آن متعال و مزایده یعنی فقط شش هزار تومان را و اگر خریداری پیدا نشد عین همان خانه شش هزار تومانی را در قبال طلب (که در موقع مزایده مبلتی بابت خسارت تاخیر تأدیه بان اضافه شده و مبالغی هم اداره اجرا از شخص جعفر) برای هزینه های اجرائی گرفته است) بجعفر میدهند و جعفر دیگر هیچگونه اقدامی برای وصول مازاد طلب خود نمیتواند بکند و علی هم هیچگونه مسئولیت و تعهدی در قبال جعفر ندارد. ولی اگر این دو نفر

یعنی علی وجعفر سند رهنی تنظیم کرده بودند، جعفر (طلبکار) بمحض اینککه مطلع شد که بهای خانه‌ای که در وثیقه اوست کمتر از ده هزار تومان ارزش دارد حق می‌داشت بر طبق ماده ۷۸۷ قانون مدنی از مورد رهن اعراض کند (یعنی بگوید این وثیقه را نمی‌خواهم و آزاد می‌کنم) و شخص علی (بدهکار) را بچسبند و با توقیف او یا اموال او طلب خود را وصول کنند و یا بدون آنکه از مورد رهن اعراض کند حسب الشرط (اگر قبلاً درسند شرط شده باشد) مازاد طلب خود را بشرح بالا از علی و از محل اموال دیگر او وصول کند ولی خریدار شرطی چنین اختیار و مزیتی ندارد

۲- در معامله شرطی، از تاریخ انقضای مدت، خسارتی معادل دوازده درصد در سال (تومانی صنار) بعنوان خسارت تاخیر تادیه بِنفع خریدار (طلبکار) بر فروشنده (بدهکار) تعلق می‌گیرد که ملزم است آن را با اضافه اصل ثمن بخردار بپردازد و حال آنکه در معامله رهنی، خسارت تاخیر تادیه از حین مطالبه رسمی و صدور اجرائیه است آنهم مشروط بر اینکه در متن سند، استحقاق طلبکار بر وصول خسارت تاخیر تادیه (بشرطی که زیادتر از صدی دوازده نباشد) شرط و قید شده باشد (گرچه اخیراً اداره اجرای ثبت اسناد باستناد بخش نامه‌ای که گویا مورد تایید اداره حقوقی وزارت دادگستری هم قرار گرفته است با دعای اینککه در معاملات رهنی غالباً موارد معامله در تصرف مرتهن (بستانکار) است و در حقیقت مرتهن منافع مورد معامله را با تصرف و سکونت در آن استیفاء مینماید، مطالبه خسارت تاخیر تادیه موردی ندارد (برخلاف مواد ۷۱۹ تا ۷۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی) دیگر برای معاملات رهنی خسارت تاخیر تادیه منظور نمی‌کند).

۳- در معامله شرطی، منافع مورد معامله متعلق بخردار (بستانکار) است مگر اینککه خلاف آن شرط شود ولی در معامله رهنی منافع مورد رهن جزء معامله نبوده و متعلق بر اهن (بدهکار) است، مگر اینککه خلاف آن شرط شود.

اینک که خواننده محترم با توجه به سه نکته فوق و نقاط قوت وضعی که بمقتضی حال (که بستانکار یا بدهکار باشد) در این اختلافات برای خود استنباط میکند خواهد توانست که در موقع تنظیم اسناد وثیقه و وام، هر یک از دو فورم (شرطی- یا رهنی) را که بمصلحت خود نزدیکتر میدانند رعایت نماید.

