

نظریه شورای عالی ثبت راجع باعراض از رهن

مقدمه : شورای عالی ثبت نظریاتی دارد که اجرای همه آنها برای دوایر ثبت و اجرا الزامی نیست ولی این نظریات مشورتی همواره مورد قبول قرار میگیرند و مجریان قوانین ثبتی مد نظر قرار میدهند .

بارها دیده شده است که آن شورا در مورد مسئله خاصی اظهار نظر نموده و بعد از گذشت مدتی در مورد همان مسئله نظریه دیگری که کاملاً مغایر نظر اولی میباشد بیان داشته است. کارمندان ثبت نیز هر دو نظریه را صحیح و اصولی تشخیص داده و اجرا کرده اند. مسئله رهن و اعراض از رهن نیز کراراً مورد توجه اعضاء شورای عالی ثبت قرار گرفته نظرات مختلفی اظهار نموده اند که محل بحث و گفتگو در مراجع صلاحیتدار شده است با تماشایی که در نتیجه تعقیب پرونده های متعدد رهنی با عملیات مسئولین دوایر اجرا دایم خود نیز با این مشکل بزرگ روبرو شده ام و اقدامات چندی در جهت اجرای قوانین و حفظ حقوق مرتهنین بعمل آورده ام که نتیجه آنها تلاشی را خلاصتاً در معرض قضاوت ارباب فضل و کمال قرار میدهم تا چه قبول افتد و چه در نظر آید .

جهت روشن شدن موضوع ابتدا باید توجه برهن و رهن و مرتهن و مال مرهونه و اعراض از رهن نمود و بعد کیفیت و چگونگی تنظیم اسناد رسمی رهنی را مورد مذاقه قرار داد و بالاخره بخشنامه های صادره را با قوانین موجود تطبیق کرد و به نتیجه رسید .

رهن چیست

رهن از نظر لغوی، رهن از نظر لغت اطلاق میشود به گرو و گروی و آنچه در پیش شخص بگذارند و معادل بهاء آن قرض دریافت کنند به رهن و رهون جمع بسته میشود.

رهن از نظر حقوق مدنی، عبارت از عقدی است که بموجب آن مدیون مالیرا بعنوان وثیقه بدائن میدهد (ماده ۷۷۱ / ۰).

رهن از نظر حقوق بین الملل، عبارت است از واگذاری موقت قسمتی از اراضی يك کشور بکشور دیگری برای تضمین اجراء مقررات عهدنامه های منعقدہ. رهن از نظر قانون آئین دادرسی مدنی، عبارت از توقیف قسمت یا تمامی اموال محکوم علیه طبق حکم یا قرار دادگاه بتقاضای مدعی یا محکوم له مشروط بر اینکه از معادل قیمت مدعی به و محکوم به تجاوز ننماید باین نوع رهن اصطلاحاً رهن قضائی نیز گفته میشود.

رهن، کسی را گویند که مالی را برای رهن بدیگری واگذار مینماید.

مرتهن، کسی است که مالی را از رهن بوثیقه قبول میکند.

عین مرهونه، بمال مورد رهن و در اصطلاح عامه بگروی اطلاق میگردد.

اهراض از رهن

برابر ماده ۷۸۷ قانون مدنی عقد رهن نسبت بمرتهن جائز و نسبت بر رهن

لازم است بنا بر این مرتهن میتواند هر وقت بخواهد آنرا برهنزند.....

اختیاریکه در این ماده بمرتهن داده شده است هم صریح است و هم قاطع چه فعل

توانستن در زبان فارسی موقعی استعمال میگردد که هیچگونه شك و تردیدی در اختیاریکه

ذکر میشود وجود نداشته باشد و قتیکه قانون گذار صراحتاً میگوید مرتهن میتواند،

این توانستن مقید بزمان معین و شرایط بخصوص و نحوه تنظیم اسناد و غیره نیست.

بستگی باختیار مرتهن دارد و بس او میتواند هر وقت دلش بخواهد موضوع رهن را

برهنزند و مطالبه ثمن نماید در این مورد علمای حقوق نظریاتی شبیه هم دارند و هیچکدام

عقیده خلاف بیان نداشته اند.

رهن و اسناد رسمی

اصولا تحقیق عقد رهن از نظر قانون مدنی نیازی به تنظیم سند بخصوصی ندارد ولی برابر مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت در مجله‌هایی که ثبت اسناد الزامی است اسناد کلیه معاملات نسبت بهین ومنفعت بایستی وسیله دفاتر اسناد رسمی تنظیم گردد و بطور رسمی انجام پذیرد این الزام به ثبت سند تغییری در ماهیت عقد رهن و شرایط مقرر و توافق شده بین طرفین ندارد و در حقیقت صحه‌ای بر صحت عملیات می‌باشد و در آئیه مجال تکذیب و تخلف و غیره برای آنها باقی نمی‌گذارد و بالاخره اختیارات تصریحی در مواد قانون مدنی رهن و مرتهن و تعیین تکلیف عین موهونه بجای خود باقی می‌ماند.

مشکلات دفاتر اسناد رسمی

برابر مقررات ثبتی و آئین نامه دفاتر اسناد رسمی موقه‌یکه سندی برابر قانون تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت و با امضاء طرفین رسید هیچکس حق ندارند متن آنرا عوض نماید یا چیزی اضافه و کم کند بالاخره صورت آنرا از رهنی بنده‌ای یا شرطی و وثیقه و غیره در آورد (ماده ۶۲ قانون ثبت) حالیه این فرض پیش می‌آید که مرتهن بدفتر تنظیم کننده سند رجوع کرده و از اختیار قانونی خود بر اساس ماده ۷۸۷ قانون مدنی استفاده نماید و از سردفتر بخواهد که عقد رهن را برهم زنند. در این صورت تکلیف چیست؟ بمقیده اینجا ثبت دفتر تنظیم کننده سند نمیتواند نظر مرتهن را رعایت و اجرا نماید. عدم رعایت نظر مرتهن عدول از مفهوم ماده ۷۸۷ قانون مدنی است و سند تنظیمی آنچنان سندی است که نمیتوان بهد از ثبت ماده یاد شده رادر باره آن اعمال نمود. از طرفی بر طبق ماده ۶۰ قانون ثبت سردفتر نمیتواند اسنادی را که مخالف قانون است ثبت نماید یعنی یعنی سند رهنی تنظیم نماید که بدون قید شرط بخصوص مرتهن نتواند از حق قانونی خود استفاده کرده و عقد رهن را برهم زند متاسفانه در این مورد قانون سکوت است و تعیین تکلیف بعمل نیامده است و اما اگر سردفتری حاضر شود نظر مرتهن را بپذیرد.....

آیا این عمل با اطلاع و توافق رهن خواهد آمد و یا نه؟ بحثی است

جداگانه .

آنچه مسلم است توافق طرف شرط نیست و اراده مرتهن کافی برای انجام امر است و اگر عمل انجام گیرد بمقیده اینجانب بایستی راهن را مطلع نمود که نسبت باسترداد وجوه ماخوذه اقدام کند و در صورت عدم تادیه اجبار گردد .
این اطلاع با اخطاریه دفتر اسناد کفایت مینماید و چون سند بصورت اسناد ذمه‌ای درمیآید بتقاضای مرتهن دفتر اسناد رسمی ناکزیر است با توجه بشرایط اسناد ذمه‌ای اجرائیه صادر نماید و مرتهن از طریق ثبت استیفای طلب کند .

قید موضوع اعراض از رهن در متن سند

بحث کلی ما در صورتی بود که موضوع و حق اعراض از رهن در سند قید نشده باشد اگر مسئله حق اعراض از رهن در سند قید شود و در صورت پیش میآید .
الف. ذکر مطلب بطور صریح و روشن .

ب. تصریح ضمنی

چنانچه موضوع صراحتاً ذکر شود مجال بحثی باقی نیست دفتر اسناد رسمی و اجرا بوظایف قانونی خود عمل مینماید ولی تصریح ضمنی محل اشکال است .
در متن بعضی از اسناد رهنی قید مینمایند که کلیه شرایط مقرر در رهن و ارتهان رعایت گردید و پس از تحقق رهن . . .

از شرایط قانونی تحقق عقد رهن یکی نیز جواز مرتهن برابر ماده ۷۸۷ قانون مدنی میباشد . و قتیکه این مطلب در سند قید و در دفتر ثبت گردید مسئول دفتر نمیتواند مدعی گردد که منظور وی از ذکر این جمله مربوط به شرایط دیگری غیر از اعراض از رهن بوده است در این صورت عقیده داریم که تنظیم کننده سند مکلف به اعراض از رهن میباشد . برای روشن شدن مطلب نمونه‌ای از اسناد رهنی تنظیمی شده در یکی از دفاتر اسناد رسمی اردبیل را عیناً ارائه میدهم .

۲۲۴۷۲
متن سند شماره ۳۷/۸/۲۴

فروشنده از ذکر اسامی بلحاظ حفظ امانت خودداری میشود.

خریدار

مورد معامله و مشخصات آن . یکدستگاه تراکتور هانوماك ۵۵ قوه اسب

دارای موتور شماره ۰۳۰۴۷۱ و شاسی... و یکدستگاه گاوآهن سه خیش ابره‌هارت... با یکدستگاه دیسک سی و چهار پره که نزد طرفین معین و مشخص و بنا بر اقرار خریدار در تحویل و تصرف خودش بوده و عالماً و عامداً بکمیت و کیفیت مورد معامله اقدام بمعامله می‌نماید .

بهاء لذا آقای خریدار مقدار ۲۴ شعیر مشاع از ۹۶ شعیر شش دانگ قریه پلاک واقع در بخش خلخال که برابر جواب شماره ۵۴۱۸ - ۲۲/۸/۳۷ اداره ثبت خلخال برای معامله آزاد است ملکی خود را که بین طرفین معین و مشخص است در رهن و وثیقه دین مرقوم قرارداد که عین مرهونه منفک از رهنانت نشود مگر بتادیه آخرین قسط بدهی مرقوم و کلیه مقررات و شرایط مقرر رهن و ارتهان بعمل آمد و پس از تحقق رهن مجدداً عین مرهونه بتصرف رهن داده شد که در مدت بالا از آن استفاده منافع نماید در ضمن عقد خارج لازم شرط شد دوام وکالت بتاریخ بیست و چهارم آبان ماه ۱۳۳۷

باتوجه باین بحث تا آنجائیکه اطلاع دارم هیچیک از دفاتر اسناد رسمی حاضر نشده اند اعراض از رهن را قبول کرده و در سند تنظیمی عمل نمایند تحقق امر را موکول بصدور اجرائیه نموده و مرتبه راهن را هدایت کرده اند که در مرحله اجرا اقدام قانونی بعمل آورد و بالاخره مسئله را منطبق با ماده ۶۲ قانون ثبت دانسته اند.

اعراض از رهن در مرحله اجرا

برای اعراض از رهن و تغییر صورت سند لازم الاجرا از رهنی بدمه‌ای از ناحیه مرتبه‌نین در سالهای قبل از ۱۳۳۸ با اجرای ثبت مراجعه گردیده است و بر اساس قسمت اخیر ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت بدین تصریح (مؤسسات بانکی از این قاعده مستثنی میباشند و در این صورت ملک مورد معامله بهر حال بطریق مزایده باید بفروش برسد) و اینکه فقط بانکها میتوانند اسناد رهنی را برهم زنند یعنی مال مرهونه را با مزایده بفروشند نسبت به اعراض از رهن اقدامی نسکرده اند ولی در آنسال شورای عالی ثبت موضوع را بررسی نموده و طی بخشنامه شماره ۳۳۸۴۴/۲۱۵۵۶-۳۸/۱۰/۱۵ دستور العملی صادر کرده است .

نظریه شورای عالی ثبت

۱-۲-۱۱۳۷ - بخشنامه اداره ثبت شماره ۲۱۵۵۶ ر ۳۳۸۴۴ ر ۱۵-۳۸۱۰ ر ۳۸

چون در مواردیکه طبق سند رهنی اجرائیه برای استیفاء طلب مرتهن از محل مالی مورد وثیقه صادر شده و بستانکار باستناد ماده ۷۸۷ قانون مدنی انصراف خود را از مورد رهن باجرااء اعلام و برای وصول موضوع اجرائیه طریق دیگری تعیین و معرفی مینماید ادارات ثبت در انجام تقاضای طلبکار دچار تردید و اشکال شده و کسب تکلیف مینمایند لذا رای مورخ ۲۶/۱۱/۳۷ شورای عالی ثبت که در این خصوص صادر شده است ذیلا ابلاغ میشود. چون مطابق ماده ۷۸۷ قانون مدنی عقد رهن نسبت به مرتهن جائز شناخته شده بصراحت ماده مزبور مرتهن میتواند هر وقت بخواهد آن را برهم زند بنا بر این نسبت به معاملات رهنی اعم از اینکه در سند تصریح بحق اعراض مرتهن شده یا نشده باشد و بانسبت بسند رهنی اجرائیه صادر شده یا نشده و اگر اجرائیه صادر گردیده و در هر مرحله از عملیات اجرائی باشد مطابق ماده مزبور مرتهن حق دارد از موضوع رهن صرف نظر کنند و این امر قانونی مشمول ماده ۳۹ قانون ثبت نیست و موضوع اعتراض از مورد رهن باید از طرف اجراء ثبت ضمن اخطار بر اهن ابلاغ شود و رهن میتواند از مقررات ماده ۱۴ آئین نامه اجرائی مفاد اسناد رسمی استفاده نمایند - ۹۷۷۵ - ۳۸۱۱۴ ر ۳۸

این نظریه مورد قبول دوایر اجراء و ثبت واقع شده تا تاریخ ۱۷/۲/۴۲ عملی گردیده است .

اینجانب نمونه ای از چگونگی اقداماتی را که در مورد پرونده بخصوصی بنکار بسته و بعدها در مورد پرونده های متعدد ادامه داده ام با اسناد مربوطه ذکر مینمایم تا بحث انجام گرفته مستدل باشد .

متن تقاضا نامه شماره ۵۳۱۹ - ۴۱/۹/۸ ریاست اجرای ثبت شهرستان
عطف بنامه شماره ۸۶۱۶ - ۴۰/۱۲/۳ اشعار میدارد که چون بنظر موکل ملك مورد مزایده تکافوی طلب مینماید لذا بر ابرئص صریح ماده ۷۸۷ قانون مدنی از رهن اعراض و بدینوسیله همان ملك را بنام مال بدهکار معرفی میکنم تا بازداشت شود و مجددا وسیله کارشناس ارزیابی گردد که در صورت عدم تکافو نسبت به مزاد شخص بدهکار توقیف شود . ضمنا تقاضا دارد دستور فرمایند روز ارزیابی باینجانب اطلاع داده شود تا نماینده موکل در جلسه شرکت نماید و توضیح حق نکرده .

بعد از وصول بخشنامه بالا دوایر اجرا اعراض از رهن را موکول بصدور حکم از ناحیه دادگاه صلاحیتدار کرده اند با اینکه مکاتبات عدیدای بامقامات ثبت کل بعمل آوردیم متاسفانه غیر از نظریه فوق مطلب دیگری مورد تأیید قرار نگرفت. ناگزیر باموافقیت موکل بدادگاه مراجعه و دادخواستی بدین شکل مطرح نمودیم. خوانده . برابر سندیکه رونوشت مصدق آن پیوست است در قبال بدهی خود املاکی را برهن گذارده است در نتیجه عدم پرداخت بدهی اجرائیه صادر شده از اجرای ثبت تقاضا شده است که برابر مقررات نسبت به اعراض از رهن اقدام نماید و اجرای ثبت بلحاظ وصول بخشنامه ای از شورای عالی ثبت از اجابت تقاضای قانونی موکل دایر با استفاده از حق خود برابر نص صریح ماده ۷۸۷ قانون مدنی خودداری و تشخیص آنرا موکول بحکم دادگاه نموده است .

حالیه استدعا دارم بموضوع رسیدگی و حکم بر اعراض از رهن و ذمه ای تلقی شدن سد با خسارات وارد قانونی صادر فرمایند نسخه ثانی دادخواست و رونوشت سند و کالتنامه نظریه شورای عالی ثبت پیوست است .

نظیر دعوی مطروحه را در پرونده های دیگر نیز عملی نمودم .

چون طرح این دعوی در مراجع صالحه تازگی داشت طبیعتاً با اظهار نظر های مختلفی در محاکم متعدد مواجه گردید .

از آن جمله احکام صادره از دادگاه شهرستان مهاباد شعبه دوم دادگاه استان رضائیه و شعبه دوم دادگاه شهرستان رضائیه و دادگاه شهرستان اردبیل و دادگاه شهرستان مشکین شهر میباشد که کلیه آنها موجود است اگر بخواهم نمونه هائی ذکر کنم کلام بطول خواهد انجامید از این لحاظ اشاره مختصری باظهار نظرها مینمایم .

۱- دادگاههای شهرستان مهاباد و اردبیل و مشکین شهر بلحاظ اینکه عمل اجرای ثبت مغایر بامتن قانون است و شورای عالی ثبت نمیتواند نظریه ای خلاف قوانین جاریه بدهد موضوع تظلم را صحیح تشخیص داده و حکم بر اعراض صادر کرده اند .

۲- دادگاه شهرستان رضائیه . با استدلال اینکه حق اعراض از رهن برابر ماده استنادی برای مرتهن ثابت است و هر وقت بخواهد میتواند از حق قانونی خود استفاده کند و نیازی بجواز مجدد نیست دعوی وارد کرده است .

۳- دادگاه شهرستان خوی نیز با استدلالی شبیه دادگاه شهرستان رضائیه

قرار عدم استماع دعوی را صادر کرده است اینجانب در مقام پژوهش خواهی توضیح داده‌ام که تنها مرجع تظلمات افراد دادگستری است خاصه اینکه یکی از مراجع رسمی عمل خلاف قانونی انجام دهد و یا از اجابت تقاضای قانونی خودداری کند در این صورت چاره‌ای جز توسل به دستگاه عدالت در بین نیست.

دادگاه استان آذربایجان غربی موضوع را مورد توجه قرار داده و با استناد اینک در قبال عملیات اجرای ثبت چاره‌ای جز مراجعه به دادگاه نبوده است و در بخشنامه شورای عالی ثبت نیز انجام تقاضا را موکول بحکم محکمه کرده‌اند و اجرای ثبت نیز صراحتاً به اقدامات خود مقرر است حق اعراض از رهن را صحیح تلقی کرده و بالاخره حکم صادر نموده است از این دادنامه رونوشتی اخذ و بدوایر اجرای ثبت تسلیم کرده‌ام و با ذمه‌ای شدن سند بدهکار تحت تعقیب قرار گرفته است.

منظور از طرح مسئله چیست؟

مسئله مبتلا به اینجانب شاید مبتلا به عده زیادی از همکاران محترم و اعضاء محاکم و بالاخره مراجع ثبتی باشد. اینجایب برای حل مشکل که در نتیجه اجرای بخشنامه اخیر ثبت کل پیش آمده است راه حلی پیدا کرده و ارائه دادم چه بسا ممکن است برای رسیدن بمقصود و اجرای مدلول ماده ۷۸۷ قانون مدنی راه‌های مناسبتری نیز وجود داشته باشد و در کمترین مدت نتیجه عاید نماید. چون کلیه اقدامات بنده مستند بوده و با دلایل منحصی همراه است (که همه آنها در این مقاله ذکر نکرده‌ام است) از همکاران محترم و قضات دانشمند تمنا دارم موضوع را مورد بررسی دقیق قرار دهند و نظریات خود را اعلام دارند تا در جلسه بحث و انتقاد کانون و کلای دادگستری آذربایجان مورد شور قرار گیرد و شاید نتایج عالیه‌تری جهت حل مشکل پیش آمده بدست آید و در اینموقع که قصد اصلاح قوانین در پیش است برای ملاحظه و مراعات مقنن پیشنهاد شود و ارباب رجوع و اشخاص ذینفع جهت احقاق حق سالیان دراز سرگردان نشوند.