

# تفسیر اشتباه و عبور از قانون

## نقد عملکرد بانک‌ها در زمینه تملیک و وثایق

دکتر مهدی شبروهی - دفتر مطالعات و تحقیقات حقوقی

شرعی و قانونی قرارداد منعقد بین بانک و مشتری موجود باشد که به دلیل اجتماع امر مجاز و ممنوع موجبات اسقاط حق استفاده از مجاز ممنوع تلقی گردیده و از مصادیق قاعده مشهور اذا زال المانع عادم‌الممنوع است، مثل تعهدات منبعث از عقد مشارکت، در سایر موارد وقتی دیون مشتری یا بدهکار بانک به سرفصل مطالبات معوق منتقل می‌گردد، عموماً و متداولاً بانک اجازه استفاده از عین مرهونه را به انحای اسباب قانونی دارد. اما آنچه موجب ظهور تضاد یا تعارض با اسباب قانونی تملیک می‌گردد و عملاً اقدام به ظاهر قانونی را علیه اموال بدهکار جاری می‌سازد، همانا استنباط اشتباه از ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ با اصلاحیه‌های بعدی است. ضرورتاً عین ماده ۳۴ که مشتمل بر ۹ تبصره نیز می‌باشد، جهت تنویر ذهن و سهولت رجوع به متن و مدلول آن ذیلاً نقل می‌شود:

**ماده ۳۴ - (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)** در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، بستانکار می‌تواند وصول طلب خود را توسط دفتر خانه تنظیم سند درخواست کند.

دفتر خانه بنا به تقاضای بستانکار، اجرائیه برای وصول طلب واجور و خسارات دیرکرد صادر خواهد کرد و به اداره ثبت ارسال خواهد داشت که نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید. بدهکار می‌تواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ

صادر گردیده و منشأ صدور این جواز نیز موضوع را از مصادیق قضیه موصوف به وصف تملیک دانسته و مقررات آن نسبت به وثیقه دین دایر و جاری است.

هر عقل سلیمی طلبکار را مستحق استیفای حق مالی از محل وثایق دین بدهکار می‌داند.

البته به طور عمده موضوع این مقال وثایق دین غیرمنقول و یا وثیقه از نوع اول است که همان املاک توثیقی به بانک‌هاست، زیرا در پاره‌ای از موارد، اسناد ذمه‌ای نیز که اعم از اسناد لازم‌الاجرا مثل چک، سفته و اسناد خارج از مقررات اسناد لازم‌الاجرا مثل تعهدنامه‌های بانکی و تعهداتی مانند این اسناد را شامل می‌شود، نیز جزو وثایق دین محسوب می‌شوند و اراده طلبکار جهت وصول طلب خود پس از انقضای سررسید دین، حکومت قانونی نسبت به این اسناد نیز پیدا می‌کند، اما آنچه مهم و شاید بسیار حایز اهمیت به نظر می‌رسد، همانا نحوه عملکرد بانک‌ها در قبال تکلیف قانونی نسبت به وثایق بدهکاران بانکی است. در اینگونه موارد بانک‌ها با استفاده از مقررات اسناد رهنی، قادر خواهند بود از محل فروش دارایی توثیقی مدیون و یا تملیک آن، نسبت به وصول مطالبات خود اقدام نمایند. صرفنظر از این که بانک‌ها با وصف تنظیم سند رسمی رهنی، در مقام مرتهن مجاز به وصول طلب از محل وثایق به‌جز زمانی که ممنوعیت

از آنجا که قواعد حاکم بر روابط بانک و مشتری مدیون، عهده‌دار مسوولیت برقراری موازنه مالی در انجام تعهدات، آنهم در قالب عقود منعقد بین بانک و مشتری استفاده‌کننده از تسهیلات پولی تحت عناوین مقرر در قانون پولی و بانکی کشور است و از آنجا که دلایل متعدد موجب تاخیر و یا تعویق و گاهی بروز مشکلات در پرداخت تعهدات که نوعاً از زمره مطالبات مشکوک‌الوصول بعد از طی مرحله مطالبات معوق است می‌شود، و مقررات ناظر بر عقود منعقد بین مشتری و بانک، لزوماً و ضرورتاً متبع از مقررات قانون مدنی و موردعمل فعلی است و طرفین در صورت تخلف از تعهدات و شروط مقرر در قرارداد، ملزم و مکلف به قبول نتایج قانونی حاصله از تخلف می‌باشند و عموماً بانک‌ها در تنظیم قراردادها با عبور از مقررات انقیدای عقود معین، سعی در تاسیس عقود مخاطره دارند تا از این طریق، بتوانند از تعذر و تعسر بعدی خود که ناشی از تخلف مشتری است، اجتناب ورزند و به قولی درعمل به نفس وکالت به نیابت از سپرده‌گذاران رعایت غبطه آنان را نمایند و در مقام وکیل، مصلحت آنان را کاملاً رعایت نموده و مانع تضییع حقوق آنان گردند، درعمل مرتکب اعمالی می‌شوند که ظاهراً دارای اباحت قانونی و عرفی است، زیرا هر عقل سلیمی طلبکار را مستحق استیفای حق مالی از محل وثایق دین بدهکار می‌داند و چنانچه داین (طلبکار) در صورت تاخیر یا استنکاف بدهکار از پرداخت دین، اقدام به وصول طلب از محل وثایق تودیی نزد خود بنماید، جواز آن شرعاً و قانوناً قبلاً

اجراییه درخواست نماید که ملک از طریق حراج به فروش برسد. در این صورت، اجرای ثبت یا ثبت محل، پس از انقضای مدت شش ماه، به حراج ملک اقدام خواهد کرد. قبل از فروش ملک، در صورت اعلام انصراف بدهکار، حراج ملک موضوعاً منتفی خواهد بود. مبلغ حراج باید از کل مبالغ طلب و خسارات قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع شود و درهرحال، به کمتر از آن فروخته نخواهد شد.

در صورت نبودن خریدار و همچنین در صورتی که تقاضای بدهکار، ظرف مدت مقرر به اجرا یا ثبت محل واصل نشود، پس از انقضای هشت ماه مذکور در این قانون، ملک با اخذ کلیه حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی، به موجب سند انتقال رسمی به بستانکار واگذار خواهد شد. هرگاه بستانکار قسمتی از طلب خود را دریافت کرده باشد، در صورت واگذاری ملک به او، باید وجوه دریافتی را مسترد نماید.

در مورد موسسات و شرکت‌های دولتی و بانک‌ها وجوه دریافتی از اصل طلب مسترد می‌گردد.

در مورد اموال منقول - اعم از این که اجراییه نسبت به تمام یا باقیمانده طلب صادر شده باشد - هرگاه بدهکار ظرف چهار ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید، مال مورد معامله وسیله اجرای ثبت به حراج گذاشته می‌شود.

هرگاه مال به قیمتی بیش از طلب مورد مطالبه و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج به فروش نرود، پس از دریافت حقوق اجرایی، تمام مال مورد معامله ضمن تنظیم صورت‌مجلس توسط رییس اجرا، تحویل بستانکار خواهد شد.

در مواردی هم که مال یا ملکی وثیقه دین یا ضمانتی قرار داده شود، برحسب آن که مال مزبور منقول و یا غیرمنقول باشد، طبق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

عدم رعایت ماده ۳۴ قانون ثبت می‌تواند اقدام برخلاف قانون تلقی شود و موجب ابطال عملیات تملیک وثیقه از سوی بانک گردد.

**تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)** حراج اموال منقول و غیرمنقول، بدون تشریفات انتشار آگهی خاص در روزنامه، در مرکز یا مراکز حراج به عمل می‌آید. ختم عملیات حراج، نباید از دو ماه تجاوز نماید و انجام حراج باید در هفته آخر دو ماه مذکور باشد.

نحوه اجرای حراج و نوبت آن و همچنین تشکیل مرکز یا مراکز حراج به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

**تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)** هرگاه بعد از ابلاغ اجراییه و قبل از واگذاری مال به غیر یا انتقال یا تحویل مال به بستانکار، وقوع فوت بدهکار مستنداً به مدرک رسمی اعلام شود، از تاریخ فوت، وراثت نسبت به اموال منقول سه ماه و نسبت به اموال غیرمنقول شش ماه مهلت خواهند داشت که نسبت به پرداخت بدهی مورث اقدام نمایند. در هر مورد که مهلت استفاده از حق استرداد بیش از مهلت مذکور فوق باشد، باید همان مهلت بیشتر رعایت و احتساب شود.

نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع متعذر گردد. **دفا تر اسناد رسمی** مکلفند پس از صدور اجراییه مراتب را به آخرین نشانی متعهد، از طریق پست سفارشی به او اطلاع دهند و برگ اجراییه را به ضمیمه قبض پست سفارشی جهت ابلاغ اجراییه و عملیات اجرایی به ثبت محل ارسال دارند.

هرگاه محل اقامت متعهد در سند قید نشده و یا به جهت دیگر احراز محل اقامت میسر نباشد، ثبت محل، موضوع اجراییه را به طور اختصار، یک نوبت در یکی از جراید کثیرالانتشار محل یا نزدیکتر به محل آگهی خواهد نمود.

طرز ابلاغ برگ اجرایی و همچنین ترتیب انتشار آگهی به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود. **تبصره‌های ۴ و ۵ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)** در رابطه با زیان دیرکرد بوده و طبق نظر شورای نگهبان باطل شده است.

**تبصره ۶ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)** در مورد



② به نظر می‌رسد که رویه مورد عمل بانک‌ها مبتنی بر تفسیر اشتباه از مدلول قانونی است.

معاملات رهنی، بستانکار می‌تواند از رهن اعراض نماید. در صورت اعراض، مورد رهن آزاد و عملیات اجرایی براساس اسناد ذمه خواهد بود.

**تبصره ۷ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)** در مواردی که مال بدهکار برای استیفای طلب بستانکار معرفی می‌شود، پس از بازداشت و ارزیابی و قطعیت بهای ارزیابی، هرگاه بدهکار ظرف دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، بدهی خود را نپردازد، با دریافت حقوق اجرایی، مال به بستانکار در قبال تمام یا بعض طلب او واگذار می‌شود.

**تبصره ۳ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)** در کلیه اسناد رسمی بایستی اقامتگاه متعاملین به‌طور وضوح در سند قید شود.

**اقامتگاه متعاملین**، همان است که در سند قید شده و مادام که تغییر اقامتگاه خود را قبل از صدور اجراییه به دفترخانه و قبل از ابلاغ به اجرا با نشانی صحیح و ذکر شماره پلاک محل اقامت - اعم از خانه و مهمانخانه و غیره که بتوان اجراییه را به آنجا ابلاغ کرد - اطلاع ندهند، کلیه برگ‌ها و اخطاریه‌های اجرایی به محلی که در سند قید شده، ابلاغ می‌شود و متعهد

آن از حقوق راهن به حساب می‌آید و برابر تعریف قانونگذار از عقد رهن به استناد ماده ۷۷۱ قانون مدنی، مال مرهون فقط وثیقه دین محسوب و نمی‌تواند بدل از حق استیفای مرتهن معرفی و استفاده شود، از این نظر عدم رعایت ماده ۳۴ قانون ثبت می‌تواند اقدام برخلاف قانون تلقی شود و موجب ابطال عملیات تملیک وثیقه از سوی بانک به درخواست راهن سابق گردد.

### وثیقه دین، به هیچوجه بدل دین نیست.

گرچه به نظر می‌رسد که رویه مورد عمل بانکها مبتنی بر تفسیر اشتباه از مدلول قانونی است و به این دلیل بدون توجه به قواعد حاکم بر تفسیر مستلزم لغو را انجام و نتیجه آن را به منصفه عمل درآورده‌اند و بدون رعایت منظور قانونگذار در اقدام به فروش مال مرهون و در صورتی که موضوع منطبق با پاراگراف چهارم ماده ۳۴ صورت تحقق به خود گیرد، می‌توانند مبادرت به تنظیم سند انتقال اجرایی با اخذ کلیه حقوق و عوارض به عنوان بستانکار نمایند، و چون اصل بر فروش عین مرهونه است و در صورت نکول و یا امتناع مدیون از پرداخت دین و حتی انقضای شش ماه از تاریخ ابلاغ اجاریه و منتفی شدن تقاضای حراج از سوی بدهکار، همچنان مرتهن مکلف به انجام فروش ملک و استیفای طلب از آن محل است، بدین سبب هیچ دلیلی بر ترک عملیات فروش و مجوز عملیات غیرقانونی تملک به جای تملیک وثیقه وجود ندارد. ولی متأسفانه بسیار مشاهده شده است که بانکها در مقام مرتهن، با استفاده از وکالت ضمن عقد رهن که صرفاً جواز نیابت انجام عمل تقاضای فروش از سوی راهن را کسب نموده‌اند، اقدام به تملیک وثیقه بدون رعایت تشریفات قانونی آن می‌نمایند و متأسفانه دوایر ثبت نیز به علت رویه مورد عمل غلط که دارای اباحت به جهت کثرت وقوع شده است، در این مورد اقدام به انتقال اجرایی سند مال مرهون به نام مرتهن نموده و با عبور از تکلیف قانونی، عملاً حقوق راهن را در مظان تلف و تضییع جدی قرار می‌دهند که این عمل سالهاست علیه مدیونین بانک در مقام راهن به منصفه انجام رسیده و کلیه آثار گرانبار خلاف قانون صرفاً بر دوش بدهکار ناتوان از پرداخت دین تحمیل شده است. به همین

بانک می‌تواند تا تعیین نتیجه قطعی حراج، درخواست بازداشت سایر اموال مدیون را تا میزان باقیمانده طلب بنماید.

در هر حال، هرگاه مال مورد رهن یا وثیقه در حراج بار دوم به فروش نرسد، پس از اخذ کلیه حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی، مال مزبور به مبلغ شروع حراج، به موجب سند رسمی به بانک واگذار می‌شود. هرگاه مبلغی از طلب بانک باقی مانده باشد، از سایر اموال مدیون تا میزان باقیمانده طلب بانک ارزیابی و پس از قطعیت بهای ارزیابی از طریق حراج به شرح مذکور فوق استیفای طلب بانک خواهد شد. بانک می‌تواند نظیر سایر مرتهین، با استفاده از حق مقرر در تبصره ۶ از رهن اعراض نموده، اموال مدیون را - اعم از مورد رهن و غیر آن - برای استیفای طلب خود معرفی نماید. در این صورت نیز اموال به شرح فوق از طریق حراج به فروش رسیده یا به بانک واگذار خواهد شد.

احراز تخصیص وام به طرح صنعتی یا معدنی طبق ضوابطی خواهد بود که به پیشنهاد بانک مرکزی ایران و تصویب شورای پول و اعتبار تعیین می‌گردد و منوط به قید آن در سند رسمی مربوط به اخذ وام خواهد بود.

به طوری که تنقیح منای ماده مذکور که مبتنی بر اصل برگرفته از ماده ۷۸۱ قانون مدنی است و اقتضای روح قانون نسبت به عقد رهن را بیان و مدلل می‌نماید، مازاد حاصل از فروش مال مرهون و همانطور نقیصه آن متعلق حق رهن است، به همین دلیل عبارت استفاده از عین مرهونه مستفاد از ماده ۷۷۷ قانون مدنی به هیچوجه دلالت بر عدم رعایت ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک ندارد و چون ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و ۳۴ مکرر همان قانون مخصص مواد ۷۷۱ به بعد عقد رهن قانون مدنی (قانون عام) است و صدر ماده ۳۴ و عمومات مستخرج از کل ماده ۳۴ مذکور جنبه اشرافی نسبت به سایر مواد دارد، فلذا نمی‌تواند با وصف وکالت موضوع ماده ۷۷۷ قانون مدنی، مجوز انتقال اجرایی بدون رعایت ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک برای مرتهن صادر شود، زیرا ماده ۷۸۱ قانون مدنی در خصوص مازاد مال حاصل از فروش مرهون و یا نقیصه آن تعیین تکلیف قطعی نموده است و چون منظور قانونگذار در وضع این ماده قانون، رعایت اصل عدالت و حقوق متعلق به راهن نسبت به مال مرهون بوده است و مازاد یا نقیصه

ترتیب معرفی و بازداشت و ارزیابی و نحوه واگذاری مال و همچنین در صورتی که ارزش مال معرفی شده بیش از تمام طلب بستانکار و حقوق اجرایی باشد، چگونگی واگذاری تمام یا بعضی آن، به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری تعیین خواهد شد.

**تبصره ۸ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)** هرگاه بدهکار یا قائم مقام قانونی او، در نیمه اول مهلت‌هایی که برای استفاده از حق استرداد در این قانون مقرر شده، با بستانکار معامله خود را مستقیماً ختم و نصف نیمه عشر اجرایی را بپردازد و یا کلیه دیون و خسارت قانونی بستانکار و نصف عشر اجرایی را در صندوق ثبت تودیع نماید، اجاریه مختوم می‌گردد و در صورتی که ظرف مهلت مزبور نصف عشر اجرایی کلاً یا بعضاً پرداخت نشود، تمام آن دریافت خواهد شد.

**تبصره ۹ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)** در مورد وام‌های مربوط به طرح‌های صنعتی و معدنی، بانک وام‌دهنده می‌تواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجاریه، تقاضای حراج مال مورد رهن یا وثیقه را بنماید، خواه بدهکار تقاضای حراج کرده یا نکرده باشد. پس از انقضای مدت مذکور، مال از طریق حراج به فروش می‌رسد. حراج باید به میزان کل مبلغ طلب و خسارت و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تاروز حراج، شروع شود.

### نادیده گرفتن موقعیت حقوقی عین مال مرهونه، موجب می‌شود که در اجرای طرح تملیک، اموال بدهکار در معرض تلف قرار گیرد.

در صورتی که خریداری نباشد، یک بار دیگر حراج تجدید و بهای مال به وسیله ارزیاب، ارزیابی و پس از قطعیت بهای حراج بر مبنای آن شروع می‌گردد. ترتیب انتخاب ارزیاب، همچنین نحوه ارزیابی، طبق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که بنا به پیشنهاد وزارت صنایع و معادن و وزارت دادگستری و بانک مرکزی ایران به تصویب کمیسیون‌های دادگستری و صنایع و معادن مجلسین خواهد رسید.

هرگاه بهای ارزیابی بیش از کل طلب و خسارت و هزینه‌های قانونی تاروز حراج باشد، حراج از کل طلب و خسارت و هزینه‌های قانونی تا روز حراج، شروع می‌شود و اگر ارزیابی کمتر از میزان کل طلب باشد،

دلیل لازم است با تردید نسبت به کلیه عملیات تملیک وثایق نگاه کرد و با دقت نظر نسبت به عملیات، تملیک وثایقی که فاقد آثار فروش و قیمت و گواهی ارزیابی دقیق و کامل است، باطل شمرده شود تا بدهکاران بانک در اجرای عدالت قادر به حفظ حقوق مشروع و قانونی خود گردند.

بدون تردید، آنچه اسباب تلف اموال بدهکار به بانک را در اجرای طرح تملیک هموار و قطعی می‌سازد، نادیده گرفتن موقعیت حقوقی عین مال مرهونه است. آنچه مورد استناد بانکها در مقام مرتهن است، وثیقه دین را بدل دین تلقی و خود را حاکم مطلق بر تصرف و تملک آن به نحو بلامعارض می‌دانند، در حالی که وثیقه دین به هیچوجه بدل دین نیست و نمی‌تواند تابع قاعده عموم بدلیت شود و در بسیاری از موارد وثیقه دین دارای ارزش مازاد بر میزان بدهی موجود و محقق است و هیچ عقدی نمی‌تواند در روابط بین مشتری و بانک حکومت مالکانه مشتری نسبت به اموال و دارایی‌های خارج از انقیاد رهن و توثیق را سلب و زایل نماید و حقوق مالی و عینی مازاد بر نصاب رهن و وثیقه، متعلق حق مسلم و منجز و تابع احکام مالکیت عینی طبق قانون است.

یکی از مظاهر اقدام علیه این مالکیت از سوی بانکها، عدم اقدام به فروش مال مرهونه در رعایت ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک است، به طوری که بانکها با وقوف کامل از ارزش افزوده مال مرهونه در طی مدت رهن و عملیات طرح تملیک و اضافه ارزش دارایی در هنگام انتقال اجرایی سند که در کشور نسبت به کلیه اموال غیرمنقول دایر و جاری است و تاکنون خلاف مقتضای این عملکرد، جامعه شاهد تنزل یا تقلیل ارزش دارایی‌ها، به‌ویژه در اموال غیرمنقول نبوده است، بی‌اعتنا به حقوق مالی یا عینی مرتهن ممتنع از پرداخت دین نسبت به مازاد حق فارغ از قید رهن و وثیقه است و معلوم نیست که به چه حقی بانکها مبادرت به تملک اینگونه وثایق و رهینه نموده و سپس با اقدام به فروش آن پس از انتقال اجرایی، مازاد افزون بر دین را به حساب خود عمل می‌نمایند و در پاره‌ای از موارد با استفاده از اسناد ذمه‌ای، همچنان متعهد را مجبور به پرداخت وجه اسناد ذمه‌ای نیز می‌نمایند!

این موارد بیشتر در موقعیت‌هایی مورد عمل قرار می‌گیرد که مصوبات بانکها در پرداخت تسهیلات مشتمل بر تصویب‌های ترکیبی به لحاظ وثیقه

تعهدات ایداعی است، یعنی گاهی بانکها در قبال تامین پولی تسهیلات موافقت شده نسبت به مشتری، این وجه را در قبال اخذ اسناد ذمه‌ای از قبیل چک یا سفته افراد حقیقی یا حقوقی در مقام ضامن، به نسبت درصدی از کل تسهیلات اعطایی و باقی آن را در قبال رهن ملک نسبت به باقیمانده درصد تعهد در اختیار مشتری قرار می‌دهند و سپس در صورت امتناع مشتری از پرداخت تعهدات به هر دلیلی - که عموماً ورشکستگی و کمبود نقدینگی موجب توقف در پرداخت تعهدات می‌گردد - بدو با تملیک وثیقه دین که کل آن در قبال درصدی از تعهدات مشتری به رهن قرار گرفته بود، فقط به میزان وجه‌الرهانه تفریغ دین می‌نمایند و بعداً با به‌اجر گذاشتن اسناد ذمه‌ای، استحقاق وصول وجه اسناد ذمه‌ای را نیز به‌عنوان طلب باقیمانده مشروعاً و قانوناً برای خود حاصل می‌نمایند و کلید رمز این عملیات که موجب تضییع حقوق و تلف دارایی رهن و به‌نوعی بدهکار می‌شود، صرفاً عبور از مقررات آمره و تکلیفی قانون است، زیرا اگر به منظور استیفای طلب، مال مرهونه در معرض فروش قرار گیرد، ضمن این که قیمت واقعی‌تر مال مرهونه به‌وسیله کارشناسی و دخالت اراده خریدار و مشارکت بدهکار قابل تشخیص و تعیین است، بلکه مازاد ارزش فارغ از قید نصاب رهن می‌تواند جزو

دارایی طلق رهن یا بدهکار محسوب و از آن محل بدهی اسناد ذمه‌ای نیز تادیه گردد، لیکن رمزگشایی از این اقدام شاید به نفع منابع درآمدی بانکها نباشد، زیرا خروج از مقررات تملیک و اقدام براساس طرح تملک می‌تواند منابع بسیار خوب و مفیدی را از محل حقوق و اموال بدهکاران با وثیقه بانکها فراهم آورد.

اما آنچه مهم و درخور تأمل جدی است، این حقیقت است که چنانچه عملیات طرح تملیک بانکها نسبت به وثایق ترهینی و توثیقی دیون براساس قانون و مقررات آمره ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک صورت نگرفته باشد، به عبارتی، اگر ابلاغ اجراییه به صورت حقیقی با در نظر گرفتن نشانی اقامتگاه قانونی صورت نگرفته باشد و یا با وصف ابلاغ و عدم وصول تقاضای حراج بدهکار، مبادرت به فروش نمایند و بدون رعایت آداب مقرر در ماده ۳۴ به‌ویژه قبل از عمل به تکلیف مقرر حسب متن و مراتب پاراگراف چهارم ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک و در مورد وام‌های صنعتی و معدنی رعایت تبصره ۹ ماده ۳۴ قانون مذکور به‌طور مطلق اقدام به تملیک نماید، عملیات تملیک به‌نظر باطل و آثاری بر آن که موید صحت حقوق بانک باشد، مترتب نیست و مستلزم تجدید عملیات تملیک است. ■