

واگذاری دارایی‌های غیرضرور و اماکن رفاهی بانک‌های دولتی

اکبر پیروفر



بانک‌های دولتی موظفند که سرمایه‌گذاری‌های مستقیم خود را حداکثر پس از شش ماه از مرحله بهره‌برداری، واگذار نمایند.

از مرحله بهره‌برداری، واگذار نمایند. ماده ۳ آیین‌نامه، بانک‌ها را موظف کرده است که مشخصات کامل و برنامه زمان‌بندی فروش کلیه دارایی‌های غیرضرور، از جمله زمین و املاک مازاد خود را ظرف یک ماه از ابلاغ این آیین‌نامه، به وزارت امور اقتصادی و دارایی و بانک مرکزی اعلام نمایند. تبصره ۳ ماده ۳ نیز خرید هرگونه ملک مسکونی، به استثنای مناطق محروم و آزاد، از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه توسط بانک‌ها را ممنوع اعلام کرده است. یادآور می‌شود که ماده ۱۳ اصلاحی آیین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا مقرر داشته است که: «بانک‌ها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امر مسکن، با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی، واحدهای مسکونی ارزان‌قیمت را احداث یا خریداری کنند و به صورت فروش اقساطی یا اجاره به شرط تملیک، به متقاضیان خرید اینگونه واحدها واگذار کنند.» ضمناً ماده ۵۵ آیین‌نامه فصل سوم هم حذف شده است. اصلاحیه ماده ۱۳ موضوع تصویب‌نامه شماره ۱۴۸۷۴/هـ مورخ ۱۳۷۳/۱۰/۱۳ هیأت وزیران می‌باشد^(۲). با این ترتیب، به نظر می‌رسد که بین دو مصوبه هماهنگی وجود ندارد. بنابراین، شایسته بود که ماده ۱۳ را از شمول آیین‌نامه مورد بحث خارج می‌ساختند. تبصره ۵ ماده ۳ آیین‌نامه نیز کلیه بانک‌های غیردولتی و سایر مؤسسات اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی را مشمول تبصره‌های ۱ تا ۴ این ماده اعلام نموده است^(۳). و اما ماده ۴ بانک‌ها را مکلف کرده است که دارایی‌های غیرضرور جزءهای ۱ و ۲ بند «الف» ماده ۱، یعنی اموال تملیکی و اموال منقول و غیرمنقول و دارایی‌های نامشهودی را که عملاً در فرایند عملیات بانک مورد استفاده مستقیم قرار نمی‌گیرند، توسط کارشناسان رسمی دادگستری ارزیابی نمایند و پس از تایید کمیسیون معاملات و با رعایت قوانین و مقررات، به صورت مزایده و به شیوه نقد و یا نقد و اقساط به فروش رسانند. به موجب تبصره یک همین ماده، ارزیابی دارایی‌های با ارزش کمتر از پانصد میلیون ریال توسط کارشناسان بانک خواهد بود. تبصره ۲ برای قیمت‌گذاری سهام شرکت‌های

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۸۶/۱۰/۳۰ بنا به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و به استناد اصل یکصدوسوهشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران^(۱) و به منظور افزایش منابع، ارتقای توان تسهیلات‌دهی بانک‌ها در عرصه تولید و تحرک چرخه اقتصادی کشور و جلوگیری از راکد ماندن این منابع در قالب اموال و املاک غیرمنقول، تملیکی و نامشهود، آیین‌نامه نحوه واگذاری دارایی‌های غیرضرور و اماکن رفاهی بانک‌های دولتی را تصویب نموده و متن آن در شماره ۱۸۳۲۵ مورخ ۸۶/۱۱/۴ روزنامه رسمی درج شده است. طبق ماده ۱ آیین‌نامه موصوف، انواع دارایی‌های غیرضرور عبارتند از:

- ۱) اموال تملیکی،
 - ۲) اموال منقول و غیرمنقول و دارایی‌های نامشهودی که عملاً در فرایند عملیات بانک مورد استفاده مستقیم قرار نمی‌گیرند.
 - ۳) سرمایه‌گذاری‌های غیرمستقیم که به مرحله بهره‌برداری رسیده، ولی همچنان در اختیار بانک می‌باشد. در مورد اماکن رفاهی هم گفته شده که عبارتند از: هرگونه مهمانسرا، زاپرسرا، مجتمع رفاهی، فضای ورزشی و تفریحی و نظایر آنها.
- ماده ۲ این آیین‌نامه، بانک‌ها را موظف کرده است که سرمایه‌گذاری‌های مستقیم خود را حداکثر پس از شش ماه



چنانچه قبل از فروش وثایق، مشتری کل مطالبات بانک را تأمین نماید، بانک موظف به فک و اعاده وثیقه خواهد بود، و البته بحث تقسیط یا بخشودگی جرایم هم مطرح نخواهد بود.

صورت اقساط نباشد و دفعتاً واحده باشد. بنابراین، عبارت "بازپرداخت بدهی" مناسبتر به نظر می‌رسد) وثایق را از طریق مزایده به فروش بگذارند و پس از کسر مطالبات خود، مازاد احتمالی را به مشتری مسترد نمایند. بانک از تاریخ درخواست مشتری، حق دریافت جریمه و سود اضافی را نخواهد داشت.

تبصره ۱ این ماده می‌گوید: «در صورت عدم درخواست مشتری، بانک موظف است در چارچوب مقررات مربوط، سه مرحله اختطاریه برای تعیین تکلیف مطالبات به مشتری ابلاغ نماید. در صورتی که مشتری پاسخی به بانک اعلام نماید و راهکاری جهت تعیین تکلیف بدهی ارائه ندهد، بانک براساس بخشنامه شماره ۱۷۸۶/۹۴۲۷ مورخ ۱۳۸۶/۹/۱۰ رییس قوه قضاییه اقدام به تملک وثیقه نموده و پس از فروش آن و کسر مطالبات خود (شامل کلیه هزینه‌های وصول مطالبات) بقیه را به مشتری بازگرداند.»

تبصره ۲ اعلام نموده است: «چنانچه قبل از فروش وثایق، مشتری کل مطالبات بانک شامل اصل، سود و جرایم مترتبه را تأمین نماید، بانک موظف به فک و اعاده وثیقه خواهد بود (اقاله). در این صورت، بانک حق هیچگونه تقسیط یا بخشودگی جرایم را نخواهد داشت.»

ماده ۸ و تبصره‌های ۱ و ۲ آن جای بحث دارد، به این شرح:

الف) آیین‌نامه موردبحث مربوط به واگذاری دارایی‌های غیر ضرور... می‌باشد. بنابراین، گنجانیدن موضوع وصول طلب بانک یا فروش وثیقه و غیر آن در این آیین‌نامه توجیهی ندارد.

ب) بخشنامه قوه قضاییه^(۴) نظریه شورای نگهبان را اعلام نموده است که متعاقب آن طرح اصلاح ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۵۱ و حذف ماده ۳۴ مکرر در مجلس شورای اسلامی مطرح است (روزنامه اطلاعات شماره ۲۴۱۱۶ مورخ ۸۶/۱۱/۸). خبر بعدی حاکی از این است که طرح دوفوریتی اصلاح ماده ۳۴ اصلاحیه قانون

غیربهره‌وری ترتیب خاصی را مقرر داشته است، و مطابق تبصره ۳ در روش فروش نقد و اقساط، پرداخت حداقل بیست درصد از مبلغ به صورت نقدی الزامی است. مدت بازپرداخت یا تسویه حساب کامل نیز از سی‌وشش ماه بیشتر نباید باشد. تبصره ۴ برای موارد عدم فروش دارایی‌ها، پیش‌بینی‌هایی را انجام داده است، به این بیان که در صورت عدم فروش دارایی‌ها در مزایده اول، کمیسیون معاملات می‌تواند با کاهش حداکثر ده درصد قیمت پایه مزایده اولیه، مجدداً نسبت به فروش از طریق مزایده اقدام نماید. در صورت عدم فروش مجدد، کمیسیون معاملات بانک می‌تواند مورد معامله را تا بیست درصد زیر قیمت پایه اولیه بفروشد. در صورت عدم فروش، کمیسیون معاملات از طریق مذاکره و پس از تایید هیات‌مدیره بانک، می‌تواند دارایی را به نحوی که فروش آن کمتر از هفتاد درصد قیمت کارشناسی اولیه نباشد، به فروش برساند.

به موجب تبصره ۵، مدت اعتبار کارشناسی دارایی غیر ضرور توسط کارشناس رسمی دادگستری، حداکثر شش ماه از تاریخ کارشناسی است.

در تبصره ۶ آمده است: «در صورت عدم فروش با توجه به موارد تبصره ۳ (که در بالا ذکر شده است) بانک می‌تواند با تایید کمیسیون معاملات نسبت به بازسازی، تغییر کاربری و هرگونه تغییری که فروش مورد معامله را تسهیل کند، اقدام نماید.»

تبصره ۷ هم موضوع جدیدی را عنوان کرده است، به این صورت که در املاک تملیکی بانک که در معرض فروش قرار می‌گیرد، مالک قبلی ملک می‌تواند در مزایده شرکت کند. هرگاه قیمت پیشنهادی او در خرید نقدی با خریدار یا خریداران دیگر برابر باشد، حق تقدم در خرید ملک با او خواهد بود.

تبصره ۸، واگذاری حق کسب و پیشه با قیمت کارشناسی را پس از تأیید هیات‌مدیره بانک بلامانع دانسته است. یادآور می‌شود که اصطلاح "حق کسب و پیشه" مربوط به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ می‌باشد و در قانون مصوب سال ۱۳۷۶ کلمه "سرقفلی" به کار رفته است.

ماده ۵ به بانک‌ها اجازه داده است که دارایی‌های غیر ضرور خود را پس از ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری، با برگزاری مزایده، به صورت اجاره به شرط تملیک یا پیش‌دریافت حداقل بیست درصد و یا از طریق شرکت‌های لیزینگ وابسته خود با رعایت ضوابط مربوط، واگذار نمایند. مدت پرداخت کامل، یعنی پرداخت اقساط مال‌الاجاره از ۳۶ ماه نباید بیشتر باشد.

تبصره این ماده، ماده ۵ را از تخفیفات موضوع تبصره ۳ ماده ۴ این آیین‌نامه مستثنا کرده است.

ماده ۸ بانک‌ها را موظف کرده است که در صورت درخواست کتبی مشتری، پس از سررسید بازپرداخت اقساط (ممکن است بازپرداخت تسهیلات دریافتی مشتری به



**ماده ۱۰ بانک‌های
دولتی را موظف
کرده است که کلیه
اماکن رفاهی خود را
تا پایان نیمه اول
سال ۱۳۸۷ واگذار
نمایند.**

توسط بانک با اولویت از محل سپرده سپرده‌گذاران می‌باشد و بانک وکیل سپرده‌گذاران است، موافقت بانک با عدم پرداخت جریمه دیرکرد سپرده‌ها خارج از حدود اختیارات بانک به‌عنوان وکیل خواهد بود. شایان ذکر است که این مطلب صرفاً در حد استنباط حقوقی است.

(ج) پرداخت مطالبات بانک قبل از فروش وثایق که بانک ملزم به فک رهن از وثیقه می‌باشد، معمولاً مصداق اقاله موضوع ماده ۲۸۳ قانون مدنی نیست (تبصره ۲). (ماده ۲۸۳: بعد از معامله، طرفین می‌توانند به تراضی آن را اقاله و تفاسخ کنند.)

اقاله ضمن مواد ۲۸۴ تا ۲۸۸ احکامی دارد که در مورد پرداخت بدهی توسط مشتری که بانک ملزم به فک رهن از وثیقه می‌باشد، قابلیت اجرایی ندارد و قابل طرح هم نیست.

ماده ۱۰ بانک‌های دولتی را موظف کرده که در اجرای بند "ز" ماده ۱۴۵ قانون برنامه چهارم توسعه، کلیه اماکن رفاهی خود را تا پایان نیمه اول سال ۱۳۸۷ واگذار نمایند. بند "ز" ماده ۱۴۵ قانون برنامه چهارم مصوب سال ۱۳۸۳ نیز چنین است: «ممنوعیت ایجاد، اداره هرگونه مهمانسرا، زایرسرا، مجتمع مسکونی، رفاهی، درمانی، فضاهای ورزشی و تفریحی و نظایر آن، توسط دستگاه‌های موضوع ماده ۱۶۰ این قانون. کلیه دستگاه‌های اجرایی موظفند این نوع تأسیسات و خدمات یا بهره‌برداری از آنها را حداکثر تا پایان سال سوم برنامه چهارم به بخش غیردولتی واگذار نمایند. موارد مستثنا با پیشنهاد دستگاه اجرایی مربوط، تأیید سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و تصویب هیات‌وزیران بلامانع است. در انتقال بناها و اموال دولتی که از نقایس ملی باشد، رعایت اصل هشتادوسوم (۸۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران الزامی است.

اصل ماده ۱۴۵ هم می‌گوید: به منظور کاهش حجم تصدی‌ها و افزایش مشارکت مردم در اداره امور کشور و کوچک‌سازی دولت، اقدام‌های ذیل انجام می‌شود. اما با

ثبت اسناد مصوب ۱۳۵۱ و حذف ماده ۳۴ مکرر آن، برگشت داده‌شده از سوی شورای نگهبان، برای تأمین نظریات شورای مذکور، ماده واحده و تبصره‌های پیشنهادی زیر جایگزین مصوبه پیشین مجلس شده است:

ماده واحده: ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ به شرح زیر اصلاح و ماده ۳۴ مکرر حذف می‌گردد: ماده ۳۴: در مورد معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده ۳۳ راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار، ظرف مدت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می‌تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند درخواست کند.

تبصره یک: در صورتی که بدهکار، ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه، نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نکند، بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت، پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده، نسبت به وصول مطالبات به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می‌نماید.

در مواردی هم که مال یا ملکی وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود، مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره ۲: نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرایی و برگزاری مزایده و سایر موارد، به‌موجب آیین‌نامه‌ای است که از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رییس قوه قضاییه خواهد رسید.

تبصره ۳: این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه‌های صادره که پیش از تصویب این قانون مختومه نشده‌اند نیز جاری است (روزنامه اطلاعات شماره ۲۴۱۳۳ مورخ ۸۶/۱۱/۲۹).

با این ترتیب، بخشنامه قوه قضاییه مستقلاً ترتیب وصول طلب بستانکار را مشخص و معین نمی‌کند و مقررات مربوط می‌بایست اصلاح شود و به صورت قانون قابل اجرا درآید. در نتیجه، موظف‌نمودن بانک‌ها به اجرای بخشنامه قوه قضاییه قبل از اصلاح قانون ثبت توجیه حقوقی ندارد. ضمناً طرح اصلاح ماده ۳۴ نیاز به بررسی جدا و مستقل دارد.

(پ) با تدوین و تصویب ماده ۸ آیین‌نامه و تبصره‌های ۱ و ۲ آن، قوه مجریه وارد محدوده و قلمرو قوای قضاییه و مقننه شده است که صحیح به نظر نمی‌رسد.

(ت) در فرض اجرای ماده ۸ و تبصره‌های آن، مشخص نیست که هرگاه قیمت وثیقه تکافوی مطالبات بانک را ننمود، تکلیف چیست؟

(ث) انصراف بانک از دریافت جریمه دیرکرد (ماده ۸) اولاً، با تبصره ۱ ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا تطبیق ندارد؛ ثانیاً، با توجه به این که پرداخت تسهیلات

از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، بانک‌ها حق خرید ملک مسکونی ندارند، مگر در مناطق محروم و آزاد.

این، پرداخت هزینه سنگین استفاده از هتل‌ها و اماکن مشابه آن از عهده این قشر از کارکنان خارج است.

ت) چند بانک دولتی در برنامه خصوصی‌سازی قرار دارند و از حیثه تصدی‌گری دولتی خارج خواهند شد. پس اماکن بانک‌های موردبحث نیز خودبه‌خود از بخش دولتی خارج می‌شوند.

ث) در فرض این که بانک‌های دولتی را از مصادیق دستگاه‌های موضوع ماده ۱۶۰ قانون برنامه چهارم و یا دستگاه‌های اجرایی بدانیم، بهره‌برداری از این اماکن توسط بخش غیردولتی هم در بند "ز" پیش‌بینی شده است. چه اشکالی دارد که اداره و تصدی این اماکن به بخش خصوصی واگذار شود تا کارکنان بانک بتوانند کماکان از آنها استفاده نمایند؟

و اما ماده ۱۱ آیین‌نامه نحوه واگذاری دارایی‌های غیرضرور و اماکن رفاهی بانک‌های دولتی می‌گوید: «وزارت امور اقتصادی و دارایی و بانک مرکزی موظفند در خصوص اموال و املاک متعلق به بانک‌ها که در تصرف دستگاه‌های دولتی می‌باشند، ظرف مدت شش ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه تعیین تکلیف نمایند. در صورت لزوم بهره‌برداری توسط دستگاه متصرف، با موافقت عالی‌ترین مقام اجرایی دستگاه، این دستگاه معادل مبلغ کارشناسی‌شده را در بودجه سال آتی لحاظ و به بانک پرداخت نماید.»

درباره این ماده این پرسش مطرح می‌شود که هرگاه اموال و املاکی که به آنها اشاره شده، جزو اموال و املاکی باشند که به موجب آیین‌نامه مورد بحث بانک‌ها موظف به واگذاری آنها به بخش غیردولتی می‌باشند، آیا پرداخت مبلغ کارشناسی اموال و املاک در تصرف دستگاه دولتی به بانک، اینها را از شمول آیین‌نامه موصوف خارج می‌کند؟

توجه به این که مستند اجرای ماده ۱۰ آیین‌نامه موردبحث درباره واگذاری اماکن رفاهی بانک‌های دولتی، بند "ز" ماده ۱۴۵ قانون برنامه چهارم توسعه می‌باشد، لذا لازم است که حکم ماده ۱۴۵ و بند "ز" آن مورد بررسی و دقت قرار بگیرد. الف) از نظر آیین‌نامه موصوف، اجرای ماده ۱۰ آن به حکم ماده ۱۴۵ و بند "ز" آن صورت خواهد گرفت. قسمت اول ماده ۱۴۵ ناظر به ایجاد هرگونه مهمانسرا، زایرسرا و مجتمع‌های رفاهی و غیره بعد از تاریخ تصویب قانون برنامه چهارم (سال ۱۳۸۳) می‌باشد. بنابراین، مستحذات قبل از تصویب این قانون از شمول آیین‌نامه موردنظر خارج است و در نتیجه، مستحذات موجود بانک‌های دولتی در آن زمان، قابل واگذاری نخواهند بود.

ب) پیام ماده ۱۴۵، کاهش حجم تصدی‌ها و کوچک‌سازی دولت می‌باشد. با این ترتیب، در مقابل اجرای سیاست‌های کلی اصل ۴۴ و واگذاری پاره‌ای از شرکت‌ها و بانک‌های دولتی به بخش خصوصی، ماندن تعداد محدودی اماکن زیارتی و رفاهی و غیره در اختیار و مالکیت چند بانک دولتی، حجم قابل توجهی نیست و اصولاً مصداق قابل توجه تصدی دولتی نمی‌تواند باشد.

پ) در فرض این که واگذاری اماکن رفاهی و غیره مصداق کاهش تصدی و حجم دولت باشد، بند "ز" ماده ۱۴۵ موارد مستثنا را پیش‌بینی کرده است که اماکن متعلق به بانک‌های دولتی هم می‌تواند از موارد مستثنیات باشد، با این توجیه که کارکنان سیستم بانکی کشور همواره تحت فشار کار سنگین بانکی هستند و در تمام ساعات کار می‌بایست جوابگوی مشتریان بانک باشند. به علاوه، کارشان توأم با مسوولیت است، لهذا بسربردن چند ساعت یا چند روز محدود در اماکن رفاهی و ورزشی و زایرسرا و غیره موجب تجدیدقوا و آمادگی بیشتر آنان برای انجام وظایف اداری است. علاوه بر

زیرنویس‌ها

۱) علاوه بر مواردی که هیأت وزیران یا وزیر مأمور تدوین آیین‌نامه اجرایی قوانین می‌شود، هیأت وزیران حق دارد برای انجام وظایف اداری و تأمین اجرای قوانین و تنظیم سازمان‌های اداری، به وضع تصویب‌نامه و آیین‌نامه بپردازد. هریک از وزیران نیز در حدود وظایف خویش و مصوبات هیأت وزیران، حق وضع آیین‌نامه و صدور بخشنامه را دارد، ولی مفاد این مقررات نباید با متن و روح قوانین مخالف باشد. دولت می‌تواند تصویب برخی از امور مربوط به وظایف خود را به کمیسیون‌هایی متشکل از چند وزیر واگذار نماید. مصوبات این کمیسیون‌ها در محدوده قوانین پس از تأیید رییس‌جمهور لازم‌الاجرا است.

تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌های دولت و مصوبات کمیسیون‌های مذکور در این اصل، ضمن ابلاغ برای اجرا، به اطلاع رییس مجلس شورای اسلامی می‌رسند، تا در صورتی که آنها را برخلاف قوانین بیابد، با ذکر دلیل برای تجدیدنظر به هیأت وزیران بفرستد.

برای اطلاع از قوانین مربوط به این اصل، به مجموعه قوانین سال‌های ۱۳۶۸ و ۱۳۷۸ مراجعه نمایید.

۲) مجموعه قوانین سال ۱۳۷۳ صفحه ۷۱۲.

۳) تبصره ۱: بانک‌ها موظفند برنامه زمان‌بندی خود جهت رعایت نسبت‌های تعیین‌شده توسط بانک مرکزی در خصوص دارایی‌های ثابت و سیار دستورالعمل‌های موجود در این خصوص را نیز ظرف یک ماه به وزارت امور اقتصادی و دارایی و بانک مرکزی اعلام نمایند. وزارت امور

اقتصادی و دارایی مطابق این ماده، گزارش‌های لازم را به شورای عالی مدیریت و برنامه‌ریزی اقتصادی ارائه می‌نماید.

تبصره ۲: بانک مرکزی موظف است با توجه به پیشرفت و یا تأخیر بانک‌ها در این خصوص، سیستم‌های تشویق و تنبیهی لازم را تدوین و اجرا نماید.

تبصره ۳: خرید هرگونه ملک مسکونی - به استثنای مناطق محروم و آزاد - از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه توسط بانک‌ها ممنوع می‌باشد.

تبصره ۴: خرید شعب و ساختمان‌های اداری، با تأیید بانک مرکزی، از شمول این آیین‌نامه مستثنا می‌باشد.

۴) بخشنامه به کلیه مراجع قضایی و ثبتی کشور:

نظر به این که براساس نظریه شماره ۴۸۴۹-۱۹/۱۳۶۴/۹۱ فقهایی محترم شورای نگهبان قانون اساسی، ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ از لحاظ واگذاری کل عین مرهونه به مرتهن در صورتی که قیمت آن بیش از دین باشد مغایر با موازین شرعی تشخیص داده شده است، لذا آن قسمت از ماده مذکور که واگذاری مال مرهون به بستانکار را بدون در نظر گرفتن قیمت آن و میزان بدهی مجاز شناخته است، قابلیت اجرا ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفاند در صورت نبودن خریدار، با توجه به عموماًت، بالاخص ماده ۷۸۱ قانون مدنی، از طریق برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد نمایند.

سید محمود هاشمی شاهرودی