

تبدیل قرارداد رسمی مشارکت مدنی به قرارداد عادی فروش اقساطی

لطیف عبادپور^۱

بانک با آقای "الف" برای احداث یک باب ساختمان ویلایی مشارکت نموده و قرارداد مشارکت مدنی منعقد شده است. شریک، ساختمان را احداث کرده است لیکن برخلاف پروانه‌ی ساختمان. لذا به شهرداری جهت اخذ گواهی پایان ساختمان مراجعه می‌کند، جواب می‌شود که تخلف کرده‌ای و باید در کمیسیون ماده‌ی ۱۰۰ قانون شهرداری به تخلف رسیدگی شود تا چنانچه از نظر کمیسیون مانعی نباشد گواهی عدم خلاف ساختمانی صادر گردد. دوران مشارکت منقضی شده است و انتظار رأی کمیسیون مساوی است با تحمل سود و خسارت دیرکرد کمرشکن دوران مشارکت. باید چاره‌ای اندیشید. پس به بانک مراجعه می‌کند تا بلکه آن‌ها راهی برای خروج نشان دهند. بانک می‌پذیرد که: فعلاً سهم‌الشرکه‌ی خود را به‌موجب قرارداد داخلی، به‌نحو اقساط، به او بفروشد؛ از قرارداد مشارکت مدنی تنظیمی در دفترخانه فک رهن نشود تا پس از اخذ گواهی عدم خلاف، قرارداد فروش اقساطی در دفتر مزبور تنظیم و مورد رهن مشارکت مدنی آزاد گردد.

بانک‌ها حتی در مواردی که قراردادهای خود را به‌طور رسمی در دفتر اسناد رسمی منعقد می‌کنند باز قرارداد داخلی هم تنظیم می‌نمایند که یک قرارداد عادی محسوب است.

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره‌ی ۱۰ پارس‌آباد و عضو هیئت تحریریه ماهنامه‌ی «کانون».

پس اگر در این باره نیز چنین کنند، ایرادی نیست و بر صحت معامله خرده نتوان گرفت. بانک هر زمانی خواست می‌تواند قرارداد عادی تنظیمی را در دفتر اسناد رسمی تسجیل کند و وسیله‌ی اثبات را مستحکم‌تر سازد (تبدیل قرارداد عادی داخلی به قرارداد رسمی).

با این حال، رهن عقدی است که نمی‌توان آن را خارج از دفترخانه منعقد کرد و باید حتماً رسمی باشد. برای همین قرارداد داخلی (عادی بوده و) فقط متضمن فروش اقساطی خواهد بود و مرهونه‌ای نخواهد داشت. ایراد کار در این جا است؛ بانک با این کار، خطری را پذیرا می‌شود که جاهل به آن است. بانک به اعتبار رهنه‌ی مشارکت مدنی، با خیال راحت اقدام به فروش اقساطی سهم‌الشرکه‌ی خویش به‌طور عادی و با قرارداد داخلی می‌نماید که این قرارداد یک سند ذمه‌ای، بیش نیست. با تنظیم قرارداد فروش اقساطی داخلی، دیگر مشارکتی در کار نیست که مرهون (مورد رهن) داشته باشد. شریک قرارداد مشارکت مدنی و خریدار قرارداد عادی فروش اقساطی (قرارداد داخلی) می‌تواند به‌محض تنظیم قرارداد فروش اقساطی داخلی با مراجعه به مرجع قضایی موجبات فک رهن رهنه‌ی قرارداد رسمی مشارکت مدنی را فراهم نماید؛ بدین استدلال که بانک سهم‌الشرکه‌ی خود را به او فروخته است و در این میان، بانک دستش به هیچ‌جا بند نیست و حتی اگر خریدار اقساط را نپردازد و بانک به‌موجب قرارداد عادی فروش اقساطی درخواست صدور اجرائیه کند، یقیناً نخواهد توانست بازداشت ساختمان احداثی را خواستار شود. چرا که مسکن متناسب از مستثنیات دین است و توقیف آن طبق ماده‌ی ۶۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مصوب ۱۳۸۷ روا نیست. اگر خریدار چنین نکند و پای‌بند قول و قرار خویش باشد، هر وقت گواهی عدم‌خلاف‌آخذ کرد، می‌تواند با بانک قرارداد رسمی فروش اقساطی مشتمل بر رهن منعقد کند لیکن باید تعداد اقساطی را که قبلاً (خریدار) پرداخته در سند قید کرد تا وی اقساط باقی‌مانده را بپردازد، طبق قراری که بانک با او می‌گذارد.