



انتقال ملک مرهونه

بانک مرتهن نظر به این که حسب پاسخ استعلام ثبتی خوانندگان ردیف اولی الی یکی مانده به آخر اصالتاً و وراثتاً مالک مشاعی پلاک ثبتی موضوع دعوی می باشند و نظر به این که خوانندگان اشعاری اقرار به وقوع بیع و نقل و انتقال پلاک موضوع دعوی دارند و حتی مبیع را به تحویل خریدار خواهان داده اند و نظر به این که فک رهن و تنظیم سند رسمی انتقال مبیع در محضر اسناد رسمی از تعهدات قانونی و قراردادی خوانندگان موصوف می باشد و النهایه این که پس از حصول مالکیت خواهان بر آپارتمان موضوع دعوی و تصرف وی و پس از اخذ دیون بانک مرتهن از متعهد آن (خوانندگان اشعاری)، عملیات اجرائی بانک جهت وصول مطالبات برخلاف قانون می باشد. علی هذا مستنداً به مواد ۱۰ و ۲۱۹ الی ۲۲۳ قانون مدنی و ماده ۱۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی، خوانندگان را به فک رهن با پرداخت دیون مرتهن و تنظیم سند رسمی مشاعی در حق خواهان راجع به خوانندگان ردیف اول الی چهارم محکوم و نیز ابطال عملیات اجرائی بانک مرتهن را صادر و اعلام می نماید. رأی صادره حضوری و ظرف

اقامه دعوی الزام به تنظیم سند رسمی نسبت به ملک مرهونه در آراء:

۱- دادگاه بدوی ۲- دادگاه تجدیدنظر ۳- اعلام اشتباه رأی دادگاه تجدیدنظر از ناحیه سرپرست مجتمع قضائی . . . ۴- دیوان عالی کشور ۵- دادگاه تجدیدنظر شعبه هم عرض .

۱- رأی شماره ۸۰/۴/۱۹-۸۲۳ دادگاه بدوی مبنی بر محکومیت خوانندگان به فک رهن با پرداخت دیون مرتهن و تنظیم سند رسمی:
«در خصوص دعوی خواهان آقای «ع-ک» به طرفیت خانم ها ۱- «ط-ض» ۲- «ف-ک» ۳- آقای «س-ع» ورثه مرحوم «م-ع» ۴- آقای «ع-ع» ۵- بانک مسکن شعبه . . . به خواسته فک رهن شماره ۱۱۸۹۰۷ دفتر . . . تهران الزام به تنظیم سند رسمی پلاک ثبتی شماره ۴۳۴۱، ذیل ثبت شماره ۲۳۸۴۰۰ واقع در بخش ۷ تهران، موضوع مبیع نامه عادی مورخ ۱۹/۱۰/۷۴، مشتمل بر یک دستگاه آپارتمان مسکونی در طبقه همکف واحد جنوبی با کلیه مشاعات و متعلقات آن و ابطال عملیات اجرائی

بیست روز پس از ابلاغ، در محاکم تجدیدنظر استان تهران قابل اعتراض می‌باشد و راجع به خواننده آخری غیابی و ظرف ۲۰ روز پس از ابلاغ رأی در همین دادگاه قابل واخواهی می‌باشد. رئیس شعبه... دادگاه عمومی تهران

۲- رأی شماره ۲۵۶۸۱/۲/۳۰ شعبه... دادگاه تجدیدنظر، انتقال ملک مرهونه از مصادیق معاملات فضولی است و بارد کردن توسط مرتهن، این انتقال، وفق ماده ۲۴۷ قانون مدنی باطل می‌شود.

«در خصوص تجدیدنظر خواهی نسبت به دادنامه شماره ۱۸۵۵ مورخ ۱۳/۸/۸۰، صادره از شعبه محترم... دادگاه عمومی تهران با التفات به قرارداد مورد استناد، معلوم می‌شود که در زمان معامله یعنی مورخه ۱۹/۱۰/۷۴، ملک مورد معامله در رهن بانک «تجدیدنظر خواه» بوده است و خواهان بدوی یعنی تجدیدنظر خواه صراحتاً این مورد را در دادخواست خود بیان کرده است و سند رهنی مربوطه به ملک مورد دعوی نیز حاکی بر این است که قبل از انجام معامله در تاریخ ۱۸/۴/۷۴ ملک در رهن بانک قرار گرفته است.

همان‌طور که تجدیدنظر خواه دفاع نموده است و ماده ۷۹۳ تصریحاً بیان کرده است که رهن نمی‌تواند در رهن تصرفی کند که منافی حق مرتهن باشد که مصداق بارز این

تصرف انتقال ملک است. به عبارت دیگر تصرفات مورد نظر قانون اعم از فیزیکی و حقوقی است و یکی از تصرفات حقوقی انتقال مال است که منافی حق مرتهن همان‌طور که رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰-۲۰/۸/۷۶ هیئت عمومی

محترم دیوان عالی کشور این استدلال دادگاه را

تأیید می‌نماید نتیجه این می‌شود که انتقال ملک مرهونه از مصادیق معاملات فضولی است

و با رد آن توسط مرتهن این انتقال وفق ماده ۲۴۷ قانون مدنی باطل می‌شود. بنابراین مستنداً به ماده ۳۵۸ قانون آئین دادرسی مدنی و موارد مذکور تجدیدنظر خواهی وارد و با نقض دادنامه معترض عنه، دعوی فاقد وجهت قانونی و مردود اعلام می‌گردد. این رأی حضوری و قطعی است.»

مستشاران شعبه... دادگاه تجدیدنظر استان تهران...

۳- اعلام اشتباه رأی دادگاه تجدیدنظر از ناحیه سرپرست مجتمع قضائی...

بسمه تعالی

ریاست محترم دیوان عالی کشور دامت برکاته با سلام و احترام؛

نظر به این که رأی شماره ۲۵۶-۸۱/۲/۳۰ صادره از شعبه... دادگاه محترم تجدیدنظر استان تهران برخلاف قانون و شرع می‌باشد، نسبت به آن در اجرای مقررات ماده ۳۲۶ قانون آئین دادرسی مدنی و رأی وحدت رویه شماره ۶۲۹-۲۹/۱۰/۱۳۷۷ هیئت عمومی دیوان عالی کشور تقاضای تجدیدنظر در شعبه دیوان عالی کشور را دارم.

به خلاصه این که خواهان آقای «ع-ک» دادخواستی به طرفیت خوانندگان مفصله الاسامی در دادخواست و بانک مسکن شعبه... تهران به خواسته فک رهن و الزام به تنظیم سند رسمی پلاک ثبتی شماره ۴۳۴۱ بخش ۷ تهران مورخ مبادیه نامه مورخ ۱۹/۱۰/۷۴ مشتمل بر یک دستگاه آپارتمان مسکونی و ابطال عملیات اجرایی بانک مرتهن (خواننده ردیف آخری) تقدیم نموده که جهت رسیدگی به شعبه... دادگاه عمومی تهران ارجاع گردیده.

دادگاه مرجوع الیه با تشکیل جلسات دادرسی و استعلام از واحد ثبتی و احراز از وقوع بیع و نقل و انتقالات قانونی و با توجه به تصرفات چندین ساله خواهان، دعوی وی را ثابت و به شرح دادنامه شماره ۸۲۳-۱۹/۴/۸۰، حکم به محکومیت خوانندگان به فک رهن (با پرداخت کلیه مطالبات بانک مرتهن) و

تنظیم سند رسمی ابطال عملیات اجرایی بانک مرتهن صادر شده که صرفاً با اعتراض بانک مرتهن (بدون اعتراض سایر محکومین) پرونده جهت رسیدگی به اعتراض به شعبه... دادگاه محترم تجدیدنظر ارسال گردیده است.

دادگاه تجدیدنظر به شرح دادنامه فوق‌الذکر با این استدلال که به لحاظ رهن بودن آپارتمان موضوع دعوی و با تلقی از معامله مرهونه به عنوان عقد فضولی و رد آن توسط مرتهن و به استناد رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ با نقض رأی بدوی حکم به رد دعوی صادر نموده است.

اما اشکالات:

اولاً: دادگاه محترم تجدیدنظر در حالی که به لحاظ رهن بودن آپارتمان، دعوی تنظیم سند رسمی را نپذیرفته، تکلیف داشته قرار رد دعوی (عدم استماع) صادر نماید نه آنکه حکم به رد دعوی که واجد اعتبار امر محکوم بها می‌باشد، صادر نماید.

ثانیاً: رأی وحدت رویه استنادی انصراف از مورد دارد و صرفاً راجع به انتقال سرقلمی مرهونه بوده، کما این که در رأی اصراری بعدی کلیه قضات شعب حقوقی به این نظریه رأی داده‌اند.

ثالثاً: اصولاً معترض، بانک مرتهن بوده است و دادگاه تجدیدنظر مکلف بوده صرفاً در محدوده اعتراض، رسیدگی تجدیدنظری نماید. در حالی که به محکومیت دیگر خوانندگان غیر از بانک نیز معترض شده و رأی را در کلیه موارد نقض کرده است.

رابعاً: دادگاه تجدیدنظر، توجه نکرده که حکم دادگاه بر این اساس می‌باشد که فک رهن و ابطال عملیات اجرایی پس از پرداخت کلیه مطالبات بانک مرتهن می‌باشد که بدیهی است پس از پرداخت کلیه مطالبات بانک، اصولاً بانک نفعی در دعوی ندارد.

خامساً: اگر معامله آپارتمان مرهونه را فضولی بدانیم باید معتقد باشیم حتی اگر رهن کلیه مطالبات مرتهن را پرداخت نماید باز هم مرتهن حق عدم تنفیذ معامله را دارد. در حالی که چنین اعتقادی به هیچ وجه قانونی نیست و مهم این که خواهان که ابتدا شکایت کیفری کلاهبرداری علیه فروشنده مال مرهونه کرده و فروشنده (خواننده همین دعوی) تبرئه گردیده، سپس دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی (بدون فک رهن) تقدیم یکی از شعب دادگاه‌ها نموده که قرار عدم استماع صادر شده، متعاقباً دادخواست فک رهن و الزام به تنظیم سند رسمی و ابطال عملیات اجرایی بانک، تقدیم دادگاه نموده که با رسیدگی قانونی و با در نظر گرفتن کلیه جوانب امر (پرداخت مطالبات بانک) منجر به صدور حکم گردیده که در دادگاه تجدیدنظر مردود، اعلام گردیده (که رونوشت تمامی دادنامه‌ها پیوست می‌باشد) با وصف مرقوم با توجه به اینکه سال‌های مدیری خواهان در آپارتمان موضوع دعوی، متصرف می‌باشد و ثمن آن را کلاً پرداخت نموده، هیچ راه دیگری برای احقاق حق وی جز تأیید رأی بدوی متصور و موجود نمی‌باشد.

سرپرست مجتمع...

۴- رأی شماره ۵-۲۰۴/۵-۸/۸۱ شعبه... دیوان عالی کشور، جهاتی را که به عنوان مواضع اشتباه عنوان گردیده، صحیح و موجه است:

خلاصه جریان پرونده:

آقای «ع-ک» دادخواستی علیه تجدیدنظر خوانندگان به خواسته صدور حکم به ابطال عملیات اجرائی و صدور دستور موقت مبنی بر توقیف عملیات اجرائی با احتساب هزینه دادرسی و الزام به فک رهن با پرداخت بدهی بانکی توسط خواننده ردیف دوم و الزام به تنظیم سند رسمی ملک مورد معامله مرقوم به ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال

اگر معامله آپارتمان مرهونه را فضولی بدانیم باید معتقد باشیم حتی اگر رهن کلیه مطالبات مرتهن را پرداخت نماید باز هم مرتهن حق عدم تنفیذ معامله را دارد. در حالی که چنین اعتقادی به هیچ وجه قانونی نیست

رای:

«جهاتی که در نظریه مورخ ۸۱/۶/۴ آقای سرپرست مجتمع قضائی... نسبت به دادنامه شماره ۲۵۶-۸۱/۲/۳۰ صادره از شعبه... دادگاه تجدیدنظر استان تهران به عنوان مواضع اشتباه عنوان گردیده، صحیح و موجه است. با نقض رأی مزبور پرونده جهت رسیدگی به شعبه هم عرض ارجاع می‌گردد.»

رئیس شعبه... دیوان عالی کشور
مستشار شعبه... دیوان عالی کشور

۵- رأی شماره ۱۴۵۴-۸۱/۹/۲۷ شعبه... دادگاه تجدیدنظر (هم عرض) با رد تجدیدنظر خواهی دادنامه، تجدیدنظر خواسته (دادنامه بدوی) را تأیید نموده است.

«در خصوص تجدیدنظر خواهی بانک مسکن به طرفیت آقای «ع-ک» از دادنامه شماره ۱۸۵۵ مورخ ۸۰/۸/۱۲ که در مرحله وخواهی از دادنامه غیابی شماره ۸۲۳ مورخ ۸۰/۴/۱۹ از سوی شعبه... دادگاه عمومی تهران دایر بر محکومیت تجدیدنظرخواه، به ابطال عملیات اجرایی شماره ۱۱۸۹۰۷ دفترخانه شماره ۱۶ اسناد رسمی تهران و فک رهن از سند شماره فوق دادگاه، با توجه به محکومیت ورثه مرحوم «م-ع» و خانم «ط-ر» و غیره به پرداخت دیون مرتین (بانک تجدیدنظرخواه) موضوع قسمتی از دادنامه شماره ۸۲۳ مورخ ۸۰/۴/۱۹ صادره از شعبه... که نقض آن اعلام نگردیده ایراد و اعتراض تجدیدنظر خواه به دادنامه تجدیدنظر خواسته وارد به نظر نمی‌رسد.

ضمن رد تجدیدنظر خواهی مطروحه، دادنامه تجدیدنظر خواسته را تأیید می‌نماید. رأی صادره قطعی است.»

رئیس شعبه... دادگاه تجدیدنظر استان تهران
مستشار دادگاه...

تصرف وی و پس از اخذ دیون بانک مرتین از متعهد عملیات اجرایی بانک جهت وصول مطالبات بر خلاف قانون می‌باشد علی‌هذا مستنداً به مواد ۱۰ و ۲۱۹ الی ۲۲۳ قانون مدنی و ماده ۱۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی، خواندگان را به فک رهن با پرداخت دیدن بانک و تنظیم سند رسمی مشاعی در حق خواهان محکوم و نیز ابطال عملیات اجرایی بانک مرتین را صادر و اعلام می‌دارد: بانک مسکن نسبت به رأی صادره معترض و تقاضای تجدیدنظر خواهی کرده است.

رسیدگی به شعبه... دادگاه تجدیدنظر استان تهران ارجاع شده است. دادگاه مرجوع الیه با این استدلال که انتقال ملک مرهونه از مصادیق معاملات فضولی است با رد آن توسط مرتین این انتقال طبق ماده ۲۴۷ قانون مدنی باطل می‌شود. مستنداً به ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی تجدیدنظرخواهی وارد، با نقض دادنامه معترض عنه دعوی، فاقد وجهات قانونی و مردود اعلام می‌گردد و آقای سرپرست مجتمع قضائی... نسبت به رأی صادره از شعبه... دادگاه تجدیدنظر استان تهران ایراداتی اعلام و چون رأی مذکور را بر خلاف قانون و شرع تشخیص داده، تقاضای اعمال مقررات ماده ۳۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی را نموده است. پرونده را به دیوان عالی کشور ارسال و رسیدگی به این شعبه ارجاع شده است. هیئت شعبه در تاریخ بالا تشکیل گردید. پس از قرائت اوراق پرونده و گزارش عضو ممیز، مشاوره نموده، چنین رأی می‌دهد:

با استناد فتوایی مبایعه نامه و دادنامه های صادره از شعبات... و... دادگاه عمومی تهران به دادگاه های عمومی تهران تقدیم رسیدگی به شعبه... دادگاه عمومی تهران ارجاع شده است به شرح دادخواست توضیح داده است. طبق مبایعه نامه مورد ۱۹/۱۰/۷۴ یک واحد آپارتمان از خوانندگان خریداری و ثمن آن کلاً پرداخت کرده و ملک را به طور تفکیک فروخته اند، بدون هیچ گونه بدهی به هر مرجعی فروخته،

حال معلوم شده که ملک در رهن بانک مسکن بوده است و خواننده این موضوع را از من پنهان کرده و بانک نیز اقدام به اقامه دعوی و نتیجتاً اجرائیه صادر که طلب خود را از ملک اخذ نماید.

راهن نمی تواند در رهن تصرفی کند که منافی حق مرتین باشد که مصداق بارز این تصرف انتقال ملک است به عبارت دیگر تصرفات مورد نظر قانون اعم از قبض یکی و حقوقی است

علی‌هذا با عنایت به این که شکایت اینجانب با وکالت وکیل در جریان است و مستندات قانونی نیز در اثبات عرایض من وجود دارد، تقاضای رسیدگی و صدور حکم بر طبق خواسته کرده است. دادگاه در وقت فوق العاده با توجه به تودیع خسارت احتمالی دستور موقت بر منع ادامه عملیات اجرایی پرونده شماره ۷۷/۷۴ بانک مسکن صادر با تعیین وقت، ظرفین برای رسیدگی دعوت شده اند. در تاریخ ۱۳/۳/۸۰ دادگاه با حضور خواهان واحد از خوانندگان تشکیل گردیده، خواننده حاضر در جلسه اعلام کرد ما دارای چند شریک هستیم، اگر شرکاء حاضر شوند ما حاضریم فک رهن کنیم، ما قبول داریم که آپارتمان را به نام بزنیم ولی شرکاء قبول نمی‌کنند.

من یک دانگ و ربع مالکیت دارم. ورثه برادرم نیز همین مقدار مالکیت دارند. ما هم سهم مشاعی خودمان را به خواهان فروختیم. دادگاه اقدام به استعلام وضعیت ثبتی پلاک موضوع خواسته را از اداره ثبت نموده، پاسخ مقتضی واصل در برگ ۲۲ پرونده مضبوط است دادگاه پس از وصول پاسخ استعلام در تاریخ ۱۴/۴/۸۰ ختم رسیدگی را اعلام با توجه به پاسخ ثبتی خوانندگان اصالتاً و وراثتاً مالک مشاعی پلاک ثبتی موضوع دعوی می‌باشند و نظر به این که خوانندگان اقرار به بیع و نقل و انتقال پلاک موضوع دعوی دارند و مبیع را تحویل خریدار (خواهان) داده‌اند و نظر به این که فک رهن و تنظیم سند رسمی انتقال از تعهدات قانونی و قراردادی خوانندگان می‌باشد، نهایتاً پس از حصول مالکیت خواهان بر آپارتمان موضوع دعوی و

