



## اوصاف و شرایط اجرای اسناد رهنی

(تاریخ دریافت ۱۳۹۷/۰۳/۱۵، تاریخ تصویب ۱۳۹۷/۰۷/۱۵)

مهدی ابراهیم‌زاده<sup>۱\*</sup>

کارشناسی ارشد حقوق خصوصی

مهدی نوروز زاده\*\*

کارشناسی ارشد حقوق خصوصی

### چکیده

در مقاله حاضر محقق به دنبال اوصاف و شرایط اجرای اسناد رهنی را مورد پژوهش و بررسی قرار داده که در نتیجه اعلام می‌دارد که اسناد وثیقه‌ای و رهنی اسناد وسیعی هستند که به موجب آن مدیون مال منقول یا غیرمنقولی را وثیقه دین قرار می‌دهد و در صورت عدم اجرای تعهدات، مرتهن اقدام به صدور اجرائیه به منظور استیفاء طلب خود که شامل اصل طلب، میزان سود، حق بیمه‌ای که در متن سند تصریح شده و خسارت تأخیر تأدیه را از محل مورد رهن می‌نماید. از آن جاییکه این اسناد در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود صدور اجرائیه از طریق دفتر تنظیم کننده سند بعمل می‌آید: لذا سردفتران اجرائیه را صادر و به اداره ثبت یا اداره اجرا ارسال می‌نمایند. نکته قابل توجه اینکه محققین دیگری خلاف این نظر را دارند که در نحوه اجرا، روش دیگری وجود دارد که اجرائیه باید از طریق اداره ثبت و براساس ماده ۳۴ ق.ث اعمال شود. که به نظر می‌رسد روش دوم جامع‌تر باشد.

**واژگان کلیدی:** رهن، عقد رهن، سند رهنی، مرتهن، اسناد وثیقه‌ای

<sup>۱</sup> نویسنده مسئول



## بخش اول: کلیات

حسب ماده ۷۷۱ ق.م. رهن عقدی است که به موجب آن، مدیون مالی را برای وثیقه به داین می‌دهد و به موجب مقررات همان قانون، رهن (یعنی رهن گذارنده). مرتهن (یعنی رهن گیرنده) را وکیل می‌کند که اگر در موعد مقرر، رهن قرض را ادا نکند و مرتهن از عین مرهونه یا قیمت آن، طلب خود را استیفا کند و اگر شرط شود که مرتهن حق فروش عین مرهونه را ندارد باطل است. به علاوه اگر در قرارداد، چنین وکالتی برای مرتهن شرط نشده باشد، مرتهن برای اجبار به بیع یا ادای دین به نحو دیگر به حاکم مراجعه می‌کند. عقد رهن نسبت به مرتهن جایز و نسبت به رهن لازم است، لذا رهن حق برهم زدن عقد را ندارد. ولی مرتهن می‌تواند با اعراض از رهن، عقد را از بین ببرد. ۱. اسناد وثیقه‌ای و رهنی اسناد وسیعی هستند که به موجب آن مدیون مال منقول یا غیرمنقولی را وثیقه دین قرار می‌دهد و در صورت عدم اجرای تعهدات، مرتهن اقدام به صدور اجرائیه بمنظور استیفاء طلب خود از محل مورد رهن می‌نماید این اسناد چون در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود صدور اجرائیه از طریق دفتر تنظیم کننده سند بعمل می‌آید. سردفتر طبق روال اجرائیه را صادر و به اداره ثبت یا اداره اجرا ارسال می‌نماید بستانکار در تقاضانامه خود باید میزان اصل طلب، میزان سود، حق بیمه‌ای که در متن سند به آن تصریح شده و میزان خسارت تأخیر تأدیه (در مورد بانک‌ها و مراجعی که طبق قانون حق دریافت آن را دارند). را قید نماید. همچنین اگر متعهد فوت نموده باشد باید در تقاضانامه نام و مشخصات ورثه و اگر بین ورثه اشخاص محجور یا غایب وجود داشته باشد باید نام و مشخصات نماینده قانونی آنها را نیز اعلام نماید و در این صورت، در این مرحله نیازی به ارائه گواهی حصر وراثت نیست اما عجز و عدم توانایی متعهدله از معرفی وراثت مذکور تکلیفی را برای دفاتر آن و سعی و اجرای ثبت ایجاد نمی‌نمایند. ۲. موضوع مقاله شرایط اجرای اسناد رهنی است پس طلب موضوع اجرائیه دارای وثیقه است لذا باید نحو اجرای اسناد رهنی را در این

۱. مسعودی، علیرضا، حقوق بانکی، چاپ پنجم، نشر انتشارات پیشبرد، ۱۳۹۰، صص ۱۵۴-۱۴۰.

۲. نجفی، ایرج، بررسی قوانین، مقررات و فرآیندهای اجرای اسناد رسمی، جزوه آموزشی و پژوهشی اسناد و اجرا، سازمان

ثبت اسناد و املاک کشور، ۱۳۹۴، ص ۱۵.



مقاله مورد بحث قرار گیرد. قبل از ورود بحث مقاله حاضر یک تعریفی از رهن و اوصاف و نحوه ایجاد دعای رهنی را مورد بررسی قرار داده سرانجام اوصاف و شرایط اجرای اسناد رهنی را از طریق مقالات و کتاب‌های نوشته شده پیشین مورد بررسی قرار می‌دهد.

### بند اول: تعریف عقد رهن

رهن در لغت به معنای ثبات و دوام و به بازداشتن گفته می‌شود و در اصطلاح، عبارت از عقدی است که به موجب آن، مالی وثیقه‌ی دین قرار می‌گیرد. ۱. رهن نعمت دوام چیزی را گویند و اینکه گفته می‌شود و نعمه‌ رهنه، یعنی نعمت دائم و ثابت و بر وثیقه هم اطلاق می‌شود. چنانچه در قرآن مجید (کل نفس بما کسبت راهینه) یعنی هر کس گرد خیر و شر خود می‌باشد و به همین مناسبت در مورد گرو گذاردن چیزی در مقابل دین رهن گفته می‌شود به این لحاظ که مالک در مقابل دین خود آن را می‌سپارد و حبس می‌کند که تا دین خود را ادا نکرده آن مال نزد داین بماند. ۲.

### بند دوم: آثار و احکام عقد رهن

۱. در اثر عقد رهن برای مرتهن حق عینی (وثیقه) نسبت به عین مرهونه ایجاد می‌شود که به او حق تعقیب عین را می‌دهد.
  ۲. رهن عقدی است تبعی و مادام که دین باقی است و به سببی از اسباب قانونی مانند ابراء، ایقاع، تهاوتر، تبدیل تعهد، مدیون بری نشده است، رهن باقی خواهد بود و پس از بری شدن مدیون، رهن به خودی خود فک می‌شود و بدین جهت است که عقد رهن بدون مدت می‌باشد.
  ۳. تمامی مال مرهون وثیقه‌ی هر جزئی از اجزاء دین می‌باشد.
- از نظر تحلیل حقوقی رابطه‌ی مال مرهون با دینی که در مقابل آن وثیقه گذارنده شده است سه صورت زیر فرض می‌شود:

۳. زنگاری، ناصر، حقوق بانکی، جلد دوم، چاپ اول، نشر جنگل، ۱۳۹۴، ص ۸۶ مشهدی زاده، علیرضا؛ عباسی، غلامرضا، بررسی معاملات معارض با اسناد رهنی بانکی در رویه قضایی، چاپ اول، ۱۳۹۶- انتشارات، چتر دانش، ص ۱۳.

۴. حائری شاه‌باغ، سیدعلی، شرح قانون مدنی، جلد دوم، چاپ سوم، نشر گنج دانش، ۱۳۸۷، ص ۶۷۴.



الف) تمامی مال مرهون وثیقه‌ی هر جزئی از اجزاء دین است؛ یعنی هرگاه مدیون قسمتی از دین خود را بپردازد و مقداری از آن بماند ولو بسیار ناچیز باشد، رهن فک نمی‌شود و تمامی مال مرهون در مقابل آن مقدار ناچیز وثیقه خواهد بود.

ب) هر جزئی از اجزاء مال مرهون در مقابل هر جزئی از اجزاء دین وثیقه است؛ چنانچه در معاوضات است که هر جزئی از عوض در مقابل هر جزئی از معوض قرار می‌گیرد. بدین معنی که هرگاه قسمتی از معامله اقاله گردید و یا قسمتی از معوض مستحق للغير درآمد به همان نسبت از عوض مسترد می‌گردد. در رهن نیز هر جزئی از اجزاء مال مرهون در مقابل هر جزئی از اجزاء دین قرار می‌گیرد که هرگاه قسمتی از دین را مدیون بپردازد به همان نسبت از مال مرهون فک می‌شود.

ج) مجموع مال مرهون در مقابل مجموع دین قرار می‌گیرد و مادامی که تمامی دین موجود است رهن باقی می‌باشد و چون قسمتی از آن تأدیه گردد اگرچه ناچیز باشد، رهن فک می‌شود.

۴. در صورتی که دو یا چند نفر به کسی مدیون باشند و مالی که بین آنان مشاع است در یک عقد نزد طلبکار خود به رهن گذارند، حصه‌ی هریک از آنان از مال مشاع وثیقه دین او می‌باشد و چون دین خود را بپردازد حصه‌ی او از رهن فک خواهد شد، مگر آن که در رهن شرط نموده باشند. تمامی مال مرهون در مقابل تمام، دو یا چند دین رهن است که در این صورت مادام که مدیونین از دین خود بری نشوند رهن فک نمی‌گردد.

۵. در صورتی که کسی به دو یا چند نفر مدیون باشد و به وسیله‌ی یک عقد، مالی را نزد آنان رهن گذارد، اطلاق عقد مزبور اقتضاء می‌نماید که عین مرهونه به نسبت طلبی که هر یک از آنان از رهن دارد متعلق حق او قرار گیرد.

۶. در صورتی که رهن بمیرد و دارای چند وارث باشد و بعضی از ورثه به مقدار سهم خود از دین مورث را بپردازد، به نسبت آنچه وارث مزبور پرداخته از رهن فک نمی‌شود؛ زیرا چنانکه از ماده‌ی ۷۸۳ ق.م. مستفاد می‌شود تمامی عین مرهونه وثیقه هر جزئی از اجزاء دین می‌باشد و



وارث قائم مقام مورث است و بیش از حق مورث نخواهد داشت و همچنانی که مورث یکی از ورثه که قائم مقام او است سهم خود را از دین بدهد در رهن تأثیری نخواهد داشت.

۷. عقود معینه‌ای که نسبت به یک طرف لازم و نسبت به طرف دیگر جایز است رهن می‌باشد. موجب این امر آن است که رهن وثیقه طلب مرتهن می‌باشد و چنانچه او راضی شود که طلبش بدون وثیقه باشد نمی‌توان او را الزام به داشتن وثیقه نمود؛ زیرا او منتفع از رهن است ولی رهن مدیون که رهن را برای وثیقه بدهی خود به مرتهن می‌دهد نمی‌تواند مادام که آن را ادا نکرده است به ضرر مرتهن، رهن را مسترد دارد.

۸. اگر مال مرهون در مدت رهن طبق شرط در تصرف رهن باشد و او فوت کند، مرتهن می‌تواند تقاضا نماید که رهن به تصرف شخص ثالثی که به تراضی او و ورثه رهن معین می‌گردد سپرده شود تا به فروش برسد.

۹. خاصیت عقد رهن آن است که داین وثیقه‌ای داشته باشد تا در صورت عدم تأدیه طلب، بتواند از ثمن فروش مال مرهون استیفاء طلب خود را بنماید و بدین جهت طبق ماده ۷۷۸ ق.م.ا. اگر شرط شود که مرتهن حق فروش عین مرهونه را ندارد باطل است و طبق شق اول ماده‌ی ۲۳۳ ق.م.ا. شرط خلاف مقتضای عقد باطل و موجب بطلان عقد نیز می‌باشد.

۱۰. طبق ماده ۷۷۷ ق.م.ا. رهن مرتهن را وکیل می‌کند که در صورت ادا نکردن دین مرتهن از عین مرهونه یا قیمت آن طلب خود را استیفاء کند و نیز می‌تواند وکالت مزبور بعد از فوت مرتهن یا ورثه او باشد و یا می‌تواند وکالت به شخص ثالث بدهد.

۱۱. عقد رهن مانند سایر عقود محتاج به ایجاب و قبول است.

۱۲. رهن به طریق معاطات نیز جایز است.

۱۳. رهن مشاع جایز است هر چند تسلیم مال به مرتهن بدون رضای شریک جایز نیست.

۱. امامی، دکتر میرسیدحسن، حقوق مدنی، جلد دوم، چاپ بیست و پنجم، نشر انتشارات اسلامیّه، ۱۳۹۳، صص ۴۷۸-۴۸۴



۱۴. استمرار قبض مرتهن شرط صحت رهن نیست؛ بنابراین اگر مرتهن مال مرهون را متصرف شد و بعداً به جهتی از جهات به تصرف رهن یا غیر او به اذن رهن یا بدون اذن در آمد مبطل رهن نیست الا آن که خلع ید مرتهن از مال مرهون بدون رضای او جایز نخواهد بود.

۱۵. قبض مال مرهون یا مستقیماً از طرف رهن باید به عمل آید یا با اذن او و هرگاه در ید مرتهن مال مرهون ودیعه یا عاریه باشد قبض محقق شده است و اگر عین مرهون در دست مرتهن به طریق غصب باشد. پس از وقوع رهن از طرف رهن چون اذن ضمنی به ادامه قبض است احتیاج به قبض مجدد ندارد. ۱.

### بند سوم: دعاوی رهن

الف) هرگاه مرتهن به رهن اذن در تصرف بدهد و آن تصرف با حق مرتهن منافات داشته باشد (مانند بیع مورد رهن توسط رهن به ثالث) تا وقتی که بیع واقع نشده مرتهن حق دارد از اذن خود رجوع کند چون اذن، عمل حقوقی جایز است نه لازم.

براساس این نظریه هرگاه مرتهن با فروش رهینه توسط رهن موافقت کند و بیع واقع شده باشد ولی مرتهن ادعا کند که از اذن خود عدول کرده است و چون دلیلی بر تقدم بیع بر عدول از اذن نیست در نتیجه بیع مذکور فضولی است و او حق دارد طلب خود را با صدور اجراییه از محل طلب، وصول کند و رهن در پاسخ اظهار مرتهن بگوید دلیلی بر تقدم عدول شما از اذن بر عقد بیع من وجود ندارد تا حق صدور اجرائیه و مزایده‌ی رهینه را داشته باشی مسئله محتاج به طرح دعوی در دادگاه و رسیدگی قضائی خواهد بود و ادارات ثبت سند رهن را که مقدم-الصدور است اجرا خواهند کرد و رهن باید ثابت کند که بیع قبل از عدول از اذن واقع شده و رهن فک گردیده است و گرنه صرف تحقق اذن باعث فک رهن نبوده است. در صورتی که تاریخ بیع و رجوع از اذن مجهول باشد استصحاب تأخر حادث از هر دو طرف جاری بوده و به علت تعارض دو استصحاب هر دو از اعتبار می‌افتند (ملاک ماده ۸۷۳ ق.م.ا). بنابراین استصحاب

۲. حائری شاه‌باغ، سیدعلی، پیشین، صص ۶۷۴-۶۷۶؛ پروجردی عبده، محمد، حقوق مدنی، چاپ اول، نشر گنج دانش،



بقاء وثیقه به نفع مرتهن جاری خواهد بود ماده ۳۵۷ آ.د.م و قول مشهور بین فقهاء هم همین است. ۱.

ب) هرگاه راهن به مرتهن، دو دین داشته باشد که یکی بدون وثیقه است و مقدار هر دو دین مساوی است و یکی از دو دین را پردازد مرتهن بگوید بابت دین بدون وثیقه ای داده ای و راهن بگوید بابت دین با وثیقه داده ام به موجب ماده ۲۸۲ ق.م. گفته ی راهن حجت است. ۲.  
اگر مقدار دو دین در فرض بالا برابر نباشد و مبلغی که داده مساوی با دینی باشد که وثیقه ندارد و ظاهر این باشد که برای طلبی که وثیقه ندارد داده است، مقنن در ماده ی ۱۲۰۴ ق.م. خلاف چنین ظاهری نظر داده است و باید براساس ماده ۲۸۲ ق.م. عمل کرد چون دلیلی بر حجیت هر ظاهری ندارد.

ج) هرگاه متصرف مالی که اقرار به مالکیت غیر دارد با مالک اختلاف کنند و مالک بگوید به عنوان ودیعه نزد تو است و متصرف بگوید به عنوان رهینه نزد من است مدعی رهن باید دلیل بدهد؛ زیرا او مدعی وجود طلب و حق عینی بر مال غیر است و مدعی باید دلیل بدهد. ۳.

### بخش دوم: آثار رهن از نظر قانون مدنی و قانون ثبت

الف) رهن در قانون مدنی: رهن وسیله ای برای تضمین و اطمینان خاطر مرتهن (طلب کار) است که در صورت امتناع مدیون از ادای دین خود، بتواند از محل وثیقه و رهن، حق خود را استیفاء نموده و طلب خود را وصول نماید. لذا این امر در صورتی به نتیجه مثبت منتهی خواهد شد که راهن از انجام تصرفاتی که حقوق مرتهن را تحت الشعاع قرار می دهد، ممنوع باشد. این امر از آن جهت مهم و اساسی است که هر چند قبض، شرط صحت عقد رهن است، ولی پس از اینکه عین مرهونه به قبض مرتهن داده شد، شرایط صحت عقد رهن احراز می شود. با توجه به اجازه ی حاصله از ذیل ماده ۷۷۲ ق.م. و حسب مفاد قرار داد، معمولاً مال مورد رهن جهت

۳. جواهر، متاجر، صص ۳۴۶-۳۴۷، تذکره، ص ۶۵۳، الانصاف، جلد ۵، ص ۱۵۶ به نقل از دکتر محمدجعفر جعفری

لنگرودی، رهن و صلح، چاپ چهارم، نشر گنج دانش، ۱۳۸۱، ص ۱۲۰.

۱. جواهر، متاجر، صص ۳۴۹-۳۳۷، تذکره، ص ۶۵۳، به نقل از جعفری لنگرودی، پیشین، ص ۱۲۱.

۲. جواهر، متاجر، ص ۳۴۵، به نقل از محمدجعفر جعفری لنگرودی، پیشین، ص ۱۲۲.



استفاده در اختیار راهن قرار می‌گیرد، لذا باید دایره عمل و اختیار راهن محدود شود تا عملی منافی حقوق مرتهن انجام ندهد. لذا طبق ماده‌ی ۷۹۳ ق.م. راهن نمی‌تواند در رهن تصرفی کند که منافی حق مرتهن باشد، مگر به اذن مرتهن. تصرف موضوع این ماده اعم از تصرفات مادی و یا حقوقی است. تصرفات مادی مثل اینکه اعیانات و مستحذات موجود در مورد رهن تخریب گردد، به گونه‌ای که ارزش مورد رهن از ارزش اولیه آن بسیار کمتر شود و تصرفات حقوقی، مانند آنکه ملک مورد رهن به فروش برسد. براساس رای وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۷۲/۸/۲۰ گرچه از نظر قانون مدنی رهن موجب خروج عین مرهونه از مالکیت راهن نمیشود، لیکن برای مرتهن نسبت به مال مرهونه حق عینی و حق تقدم ایجاد می‌نماید که می‌تواند از محل فروش مال مرهونه، طلب خود را استیفاء کند و معاملات مالک نسبت به مال مرهونه در صورتی که منافی حق مرتهن باشد. نافذ نخواهد بود، اعم از اینکه معامله راهن بالفعل منافی حق مرتهن باشد، یا بالقوه. لذا بعد از تحقق رهن، مرتهن مال مرهونه را به تصرف راهن داده، اقدام راهن در زمینه فروش و انتقال سرقفلی نافذ نیست. مهمترین مشکلی که در خصوص رهن تسهیلات موضوع قانون عملیات بانکی بدون ربا وجود دارد. این است که طبق ماده ۷۷۵ ق.م: «برای هر مالی که در ذمه باشد ممکن است رهن داده شود، ولو عقدی که موجب اشتغال ذمه است قابل فسخ باشد.» پس وجود دین (و یا سبب آن) در هنگام عقد رهن، از ارکان اصل عقد است. در بانکداری مرسوم به عرفی چون عملیات در وام و قرض انجام می‌شود، از این جهت مشکلی نیست، زیرا دین در همان ابتدا محقق می‌شود، لیکن در بانکداری اسلامی چون در بیشتر موارد، در هنگام عقد قرارداد و اعطای تسهیلات و اخذ وثیقه، دینی وجود ندارد، لذا وثیقه گرفتن هم مشکل است، مگر آنکه در عقد، سبب و موجبی برای ایجاد دین وجود داشته باشد که بتوان با اتکاء بدان عقد رهن را منعقد نموده، معمولاً برای انجام این کار قرارداد اعطای تسهیلات، مبلغ اندکی به عنوان قرض الحسنه به تسهیلات گیرنده





پرداخت می‌شود (به‌طور صوری) و وثیقه برای پرداخت این بدهی و تضمین سایر تعهدات مندرج در قرارداد اخذ می‌شود.<sup>۱</sup>

ب) رهن در قانون ثبت: برای تنظیم سند رهنی باید مقررات قانون مربوط رعایت شود. از جمله اینکه در مورد برخی اموال منقول مانند خودرو و همچنین کلیه اموال غیرمنقول تنظیم سند رسمی ضرورت دارد. سند رسمی با رعایت مقررات و تشریفات مربوط در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می‌شود. طبق ماده‌ی ۳۴ مکرر ق.ث اصلاحی سال ۱۳۵۱ به بدهکار اجازه می‌دهد که با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل واجور و خسارت قانونی و حقوق اجرایی نزد سردفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده‌ی سند یا در صندوق ثبت یا هر مرجع دیگری که اداره ثبت تبیین می‌نماید معامله را فسخ و رهن و وثیقه را فک و مورد معامله را آزاد و آن را با دیگری معامله نماید. در این مورد عبارت ماده مذکور چنین است:

«در کلیه معاملات مذکور در ماده‌ی ۳۴ ق.ث. بدهکار می‌تواند با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل واجور و خسارت قانونی و حقوق اجرایی نزد سردفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده‌ی سند، مورد معامله را آزاد و آن را با دیگری معامله نماید یا کلیه بدهی خود را در صندوق ثبت یا هر مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین می‌نماید تودیع و با تسلیم مدرک تودיעی به دفترخانه‌ی تنظیم‌کننده‌ی سند موجبات فسخ و فک سند را فراهم کند. قبل از ورود بحث نحوه‌ی اجرای اسناد رهنی قاعده‌ای به نام اعراض که می‌تواند در خصوص مال رهنه‌ای که فروش آن مشکل است کمک شایسته‌ای به مرتهن بنماید که در عقد رهن بسیار هائز اهمیت است. اعراض به معنی چشم‌پوشی و رویگرداندن از شی یا چیزی است و در اصطلاح ثبتی و حقوقی به مواردی اطلاق می‌گردد که مرتهن مال یا ملکی را که به وثیقه گرفته است از آن منصرف گردد بخواهد به منظور استیفای طلب، مال یا ملک دیگری از بدهکار را توقیف و بازداشت نماید که

۱. مسعودی، علیرضا، حقوق بانکی، چاپ پنجم، نشر انتشارات پیشبرد، ۱۳۹۰، صص ۱۴۰-۱۴۲، شهری، غلامرضا، حقوق

ثبت اسناد و املاک، چاپ چهل و دوم، نشر انتشارات جهاد دانشگاهی، ۱۳۹۴، صص ۲۱۹-۲۲۲.

۲. مسعودی، علیرضا، پیشین، ص ۱۴۲.

۳. شهری، غلامرضا، پیشین، ص ۲۳۴.



البته اجرای عملیات آن مانند اجرای اسناد ذمه‌ای خواهد بود. هرگاه اعراض قبل از صدور اجرائیه نسبت به مورد وثیقه باشد مرتهن مراتب را کتباً به دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند وثیقه اعلام و باحضور در دفتر مذکور و توضیح مراتب در ملاحظات سند تنظیمی توسط سردفتر مذکور، آن را امضا نماید و اگر نسبت به سند مذکور اجرائیه صادر شود دفتر اسناد رسمی با توضیح مراتب فوق نسبت به صدور اجرائیه اقدام خواهد کرد و اگر پس از صدور اجرائیه نسبت به سند وثیقه، مرتهن بخواهد از رهینه اعراض نماید باید مراتب را کتباً به اداره ثبتی که پرونده اجرائی در آن اداره تشکیل گردیده اعلام و اداره ثبت (اجرا) پس از احراز هویت مرتهن و احراز صحت انتساب این تقاضا به مرتهن مذکور، ضمن انعکاس موضوع در پرونده اجرائی مراتب را به مدیون (متعهد) ابلاغ کرده و اگر متعهد غیر از راهن باشد و به عبارت دیگر راهن ملک خود را برای متعهد به رهن گذاشته باشد باید مراتب به راهن نیز ابلاغ گردد و در ابلاغ مذکور نیز تفاوتی بین ابلاغ قانونی و واقعی وجود ندارد. پس از ابلاغ و انقضای مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه اگر متعهد به تعهد خود عمل ننموده باشد با معرفی اموال قابل بازداشت از سوی متعهدله، اموال بازداشتی ارزیابی و پس از قطعیت ارزیابی ظرف مدت دو ماه اموال مذکور برابر مقررات به مزایده گذاشته خواهد شد.<sup>۱</sup>

### بند اول: ترتیب اجرای اسناد دارای وثیقه

الف) اسناد مربوط به اموال غیر منقول: اسناد دارای وثیقه یعنی اسناد مربوط به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیر منقول و به طور کلی اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد که به اسناد استقراضی محسوب و از نظر ق. ت وام با وثیقه شمرده می‌شود. بنابراین اگر بدهکار ظرف مدت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد، بستانکار می‌تواند از دفترخانه‌ی تنظیم کننده‌ی سند درخواست صدور اجرائیه نماید. دفترخانه طبق تقاضای بستانکار برای طلب واجور و خسارات، طبق ماده ۳۴ اصلاحی ق. ت اجرائیه صادر و به اداره ثبت اسناد

۱. نجفی، ایرج، همان منبع، صص ۵۴-۵۵



و املاک ارسال می نماید. از تاریخ ابلاغ اجراییه، بدهکار هشت ماه مهلت خواهد داشت که نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید. بدهکار می تواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ 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 اقدام به حراج ملک خواهد نمود. اگر قبل از فروش ملک بدهکار از درخواست حراج منصرف شود. حراج موضوعاً منفی خواهد شد. مبلغ حراج به تصریح مادهی ۳۴ ق.ث. مصوب ۱۳۵۱ از کل مبلغ طلب و خسارات قانونی و حقوق و عوارض و هزینه های قانونی تا روز حراج شروع می شود و در هر حال به کمتر از آن فروخته نخواهد شد.

### بند دوم: واگذاری ملک به بستانکار

اگر بدهکار ظرف شش ماه درخواست حراج ملک را نکند، یعنی تقاضای او ظرف مدت مذکور به اداره ی ثبت یا اجرای ثبت نرسد و یا در صورت وصول تقاضا و اقدام به عملیات حراج و مزایده، خریداری برای ملک پیدا نشود، پس از انقضای هشت ماه مذکور در این مبحث به دستور مادهی ۳۴ ق.ث ملک با اخذ کلیه ی حقوق و عوارض و هزینه های قانونی با سند رسمی انتقال به بستانکار واگذار خواهد شد. اگر بستانکار غیر از بانک ها و شرکت های دولتی و مؤسسات دولتی باشد و قبل از واگذاری ملک به او مقداری از طلبش را دریافت نموده باشد. وجوه دریافتی را کلاً باید به بدهکار رد نماید، اما اگر بستانکار دارای وثیقه بانک یا شرکت دولتی یا مؤسسه ی دولتی باشد و مبلغی از طلب خود را قبلاً گرفته باشد فقط آنچه بابت اصل طلب دریافت کرده است مسترد می گردد. ۱. (ماده ۳۴ اصلاحی ق.ث) لذا مراحل اجرای اسناد ملکی (سند رهنی) بشرح ذیل می باشد:

۱. تقاضانامه صدور اجرائیه دفترخانه به دفترخانه تنظیم کننده سند رهنی ارائه می شود.
۲. صدور ورقه اجرا از سوی دفترخانه تعداد راهن و بدهکار اصلی به اضافه ۲ نسخه
۳. پرداخت هزینه ورقه اجرا از سوی دفترخانه به عهده بستانکار می باشد.

۲. شهری، غلامرضا، پیشین، ص ۲۲۸-۲۲۹؛ مسعودی، علیرضا، پیشین، صص ۱۴۲-۱۴۶



۴. ارائه اوراق اجرایی به اجرای ثبت اسناد محل یعنی دفترخانه الف چالوس سند رهنی تنظیم نماید. این دفترخانه به تقاضای بانک ورقه اجرا تنظیم می‌کند و به اجرای ثبت چالوس می‌فرستد.

۵. ثبت و درج شماره کلاسه روی پوشه چنانچه ملک در چالوس باشد عملیات ابلاغ انجام می‌شود و اگر در شهرستان دیگری باشد پرونده به صورت نیابتی به آن شهرستان (محل وقوع ملک) ارسال می‌شود.

۶. ابلاغ اجرائیه - چنانچه آدرس گویا نباشد ابلاغ از طریق نشر آگهی صورت می‌پذیرد. مهلت پرداخت بدهی در اجرائیه ده روز است اگر در این ده روز پرداخت شود از نیم عشر حق الاجرا معاف می‌شود. در غیر این صورت پرداخت اگر تا قبل از مزایده باشد ۲/۵ درصد حق الاجرا پرداخت می‌شود.

۷. کارشناسی - ابلاغ نظر کارشناسی به طرفین دعوی و مهلت اعتراض ۵ روز، اعتراض خارج از ۵ روز از زمان ابلاغ نظر کارشناسی مسموع نمی‌باشد. چنانچه به کارشناسی اول اعتراض شود کارشناسی دوم قطعی می‌باشد.

۸. تقاضای مزایده و تهیه پیش‌نویس - آگهی مزایده - مهلت مزایده از روز آگهی تا روز مزایده کمتر از پانزده روز نمی‌تواند باشد.

۹. ابلاغ آگهی مزایده به اماکن عمومی شهر و ملک مورد مزایده چنانچه این مزایده انجام نشود مزایده منفی اعلام می‌شود.

۱۰. حضور نماینده دادستان - مأمور و مسئول اجرا روز مزایده و امضای ذیل صورت جلسه مزایده الزامی است و عدم حضور هر یک موجب منتفی شدن مزایده می‌باشد. اما عدم حضور بستانکار یا نماینده یا وکیل وی موجب منتفی شدن مزایده نمی‌شود و باید انجام شود.

۱۱. پرداخت هزینه اجرایی نیم عشر به اضافه حق حراج یا مزایده در این مرحله یعنی بعد از انجام مزایده پنج درصد نیم عشر و چهار درصد حق حراج از بستانکار یا برنده مزایده اخذ می‌شود که به طلب بستانکار اضافه می‌شود یا به عبارتی بدهی بدهکار اضافه می‌شود.

۱۲. تقاضای صدور سند انتقال اجرایی



الف) شش دانگ: اگر طلب طلبکار با قیمت ملک مورد رهن مساوی باشد. سند اجرای شش دانگ به نام بستانکار (بانک) تنظیم می‌شود.

ب) سند انتقال اجرایی مشاعی: اگر قیمت ملک مورد رهن بیشتر از طلب بانک باشد، سند اجرایی مشاعی صادر می‌شود، در غیر این صورت مبلغ مابه تفاوت باید از سوی بانک (بستانکار) پرداخت شود.

۱۳. تخلیه: پس از صدور سند انتقال اجرایی شش دانگ با ارائه تصویر سند به اجراء تقاضای تخلیه می‌شود که اجرا باید آزاد انجام دهد (سند مشاعی از سوی اجرا تخلیه نمی‌شود).

۱۴. هرگاه مدیون یا بستانکار و یا هر ذی‌نفعی نسبت به عملیات اجرایی معترض باشد به طور مثال مدیون به کارشناسی معترض باشد می‌تواند نسبت به عملیات اجرایی معترض شود و رییس ثبت محل (رسیدگی) با صدور رأی ماده ۱۶۹ (آیین‌نامه اجرای ثبت) و لحاظ ماده ۱۷۰ همانگونه که پرونده را به هیأت نظارت استان می‌فرستد (مستقر در اداره کل ثبت اسناد و املاک استان) مرجع رسیدگی به نظر هیأت نظارت شورای عالی ثبت (تهران) می‌باشد و مرجع رسیدگی به رأی شورای عالی ثبت دیوان عدالت اداری می‌باشد. اگر اشخاص ثالث نسبت به عملیات اجرایی متضرر شوند با طرح دعوی در دادگاه و اخذ دستور موقت می‌توانند عملیات اجرایی را متوقف کنند و در ادامه آن منوط به رفع دستور موقت از سوی همان دادگاه می‌باشد، رد دعوی گیرنده دستور موقت، خود به خود آن دستور را لغو می‌کند یعنی با ادامه حکم قطعی به اجرای ثبت عملیات اجرایی ادامه می‌یابد.

ب) اسناد مربوط به اموال منقول: اگر مال مورد وثیقه منقول باشد مهلت هشت ماهه مذکور در بند الف به چهار ماه تقلیل می‌یابد، یعنی بدهکار موظف است که ظرف چهارماه از تاریخ اجراییه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام کند و اگر ظرف مدت مذکور بدهی خود را پرداخت به دستور ماده‌ی ۳۴ ق.ث. اجرای ثبت وثیقه را به حراج می‌گذارد و اگر مال به قیمتی بیش از طلب مورد مطالبه و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز

۱. دستورالعمل اجرای اسناد رهنی در بانک مهراقتصاد، ۱۳۹۵.



حراج به فروش نرود رئیس اجراء پس از دریافت حقوق اجرایی از بستانکار تمام مال مورد وثیقه را ضمن تنظیم صورت مجلسی تحویل بستانکار خواهد داد. اگر شخص دیگری یا ثالث مال منقول یا غیرمنقول خود را وثیقه‌ی دین یا ضمانتی قراردادده باشد مراحل الف و ب جاری است و برحسب اینکه مال غیرمنقول یا منقول باشد به ترتیب مذکور در این مبحث عمل خواهد شد. (منابع پیشین، ص ۲۲۹)

### بند سوم: زمان حراج و مدت ختم آن

طبق تبصره‌ی ۱ ماده‌ی ۳۴ اصلاحی ق.ث مصوب ۱۳۵۱ حراج اموال منقول و غیرمنقول مورد وثیقه بدون انتشار آگهی در روزنامه و در مرکز یا مراکز حراج به عمل می‌آید و باید ظرف دو ماه خاتمه پیدا کند و ختم عملیات حراج نیابد. از دو ماه تجاوز نماید و انجام حراج باید در هفته‌ی آخر دو ماه مذکور باشد. (پیشین، ص ۲۲۹)

### بند چهارم: انصراف از وثیقه

بستانکار دارای وثیقه می‌تواند قبل از مزایده (حراج) از وثیقه صرف‌نظر نماید و اموال دیگری از متعهد را برای اجرا سند معرفی نماید در این صورت مورد وثیقه آزاد (اعراض) و طبق تبصره‌های ۷ و ۶ ماده‌ی ۳۴ اصلاحی ق.ث و بند الف ماده‌ی ۱۱۱ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی برابر مقررات اسناد ذمه‌ای عمل می‌شود و اگر مال بازداشت شده قابل تجزیه باشد یا قیمت آن بیشتر از اصل طلب و خسارات به اضافه‌ی یک عشر نباشد، بدون انتشار آگهی مزایده در روزنامه با انقضاء دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی و دریافت حقوق اجرایی در قبال تمام یا بعضی طلب بستانکار به او واگذار می‌شود و اگر ظرف دو ماه مذکور بدهکار دین خود را پرداخت نمود. از مال یا اموال بازداشت شده رفع توقف خواهد شد و اگر قیمت مال بازداشت شده بیش از اصل طلب و خسارات به اضافه‌ی یک عشر باشد، بستانکار باید علاوه بر حقوق اجرایی بهای مازاد را هم بپردازد تا مال بازداشت شده به او واگذار گردد. اگر بستانکار ظرف پنج روز از انقضاء مدت دو ماه مذکور مازاد را نپردازد مال بازداشت شده از طریق حراج حداکثر ظرف دو ماه فروخته خواهد شد (همان پیشین، ص ۲۳۰).



## نتیجه گیری

اسناد وثیقه‌ای اسنادی هستند که در آن شخص عین مال اعم از منقول یا غیرمنقول را وثیقه دین انجام عملی قرار می‌دهد. این گونه اسناد در دفاتر اسناد رسمی بین اشخاص حقیقی و حقوقی بخصوص بانک‌ها تنظیم می‌گردد که در صورت پرداخت نشدن مطالبات بانک‌ها از سوی مشتریان منجر به صدور اجرائیه می‌گردد و پس از صدور اجرائیه و تشکیل پرونده در اجرای ثبت ممکن است در نهایت اموال مورد وثیقه از طریق برگذاری مزایده و طی تشریفات قانونی بفروش رفته و مطالبات بستانکار در محل آن استیفاء گردد. مجموعه این عملیات و روند قانونی در قالب و به استناد ماده ۳۴ ق.ت. انجرام می‌گیرد. اسناد و قراردادهایی که در قالب عقود بانکی بین اشخاص حقیقی یا حقوقی و بانک‌ها و مؤسسات مالی و یا بطور کلی بین اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر تنظیم و منعقد می‌گردد در صورت استنکاف بدهکار از پرداخت بدهی، دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند بنا به درخواست بستانکار اقدام به صدور اجرائیه نموده و به اجرای ثبت ارسال می‌نماید که پس از تشکیل پرونده و ثبت در دفاتر مربوطه، اجرائیه به بدهکار و راهن ابلاغ و پس از ده روز از تاریخ و ابلاغ، عملیات اجرایی آغاز می‌گردد. عملیات اجرائی با درخواست بستانکار برای ارزیابی آغاز و با قطعی شدن ارزیابی و انتشار آگهی مزایده، در نهایت با فروش مورد وثیقه عملیات اجرایی پایان می‌پذیرد که هر یک از مراحل مذکور بشرح زیر توضیح داده می‌شود. ماده ۳۴ اصلاحی ق.ت. کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده ۳۳ ق.ت. تحت عنوان معاملات با حق استرداد، مشمول مقررات ماده اصلاحی مذکور قرار گرفته‌اند که مهمترین آنها عقد رهنی و بیعی شرطی می‌باشند که عقد رهن طبق ماده ۷۷۱ ق.م. عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به داین می‌دهد و معاملات شرطی که به بیع شرط نیز معروف است در ماده ۴۵۹ ق.م. آثار و تبعات حقوقی آن قید گردید و در ماده ۴۵۸ ق.م. نیز آمده است: «در عقد بیع، متعاملین می‌توانند شرط نمایند که هرگاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد...» بنابراین معاملاتی که به صورت بیع شرطی است و با معاملاتی که در قالب مواد ۴۵۸ و ۴۵۹ تنظیم و انعقاد یافته باشد و همچنین

معاملات مذکور در ماده ۳۳ ق.ث از قبیل معاملات با شرط خیار برای بایع یا مشتری و قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط و کالت مثل اینکه متعاملین ضمن بیع قطعی، بایع یا شخص ثالثی را وکیل قرار دهند که پس از مدت معینی در صورتی که عین ثمن یا مبلغ مشخصی از طرف بایع به مشتری مسترد گردید وکیل نسبت به فسخ معامله اقدام نمایند و همچنین به صورت عقد صلح، خیار فسخ و حق استرداد برای بایع و یا هر عنوان دیگری با حق استرداد مشمول مقررات ماده ۳۴ خواهد بود وی می‌توان گفت اگر معاملات حق استرداد به هر عنوان و شکل خاص حقوقی تنظیم شده باشند ماده ۳۴ ق.ث بر آنها حاکمیت دارد.







## منابع و ماخذ

۱. امامی، میر سیدحسن (۱۳۹۳). حقوق مدنی، جلد دوم، چاپ بیست و پنجم، نشر انتشارات اسلامیة
۲. بروجردی عبده، محمد (۱۳۸۰). حقوق مدنی، چاپ اول، نشر گنج دانش
۳. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۸). رهن و صلح، چاپ چهارم، نشر گنج دانش
۴. حائری شاه باغ، سید علی (۱۳۸۷). شرح قانون مدنی، جلد دوم، چاپ سوم، نشر گنج دانش
۵. شهری، غلامرضا (۱۳۹۴). حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ چهل و دوم، نشر انتشارات جهاد دانشگاهی
۶. مسعودی، علیرضا (۱۳۹۰). حقوق بانکی، چاپ پنجم، انتشارات پیشبرد
۷. قلی‌پور، میثم (۱۳۹۳). آیین اجرای مفاد اسناد رسمی لازم اجرا در آیینہ نمودار، چاپ اول، نشر بهنامی
۸. زنگاری، ناصر (۱۳۹۴). حقوق بانکی، جلد دوم، چاپ اول، نشر جنگل
۹. نجفی، ایرج (۱۳۹۴). بررسی قوانین، مقررات و فرآیندهای اجرای اسناد رسمی، جزوه آموزشی و پژوهشی اسناد و اجرا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
۱۰. مشهدی زاده، علیرضا؛ عباسی، غلامرضا (۱۳۹۶). بررسی معاملات معارض با اسناد رهنی بانکی در رویه قضایی، چاپ اول، انتشارات چتر دانش
۱۱. دستورالعمل اجرای اسناد رهنی در بانک مهر اقتصاد، (۱۳۹۵)



پروفیسر شگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی