

تحلیل فقهی حقوقی شروط ضمن عقد رهن با نگاهی به آیات قرآن کریم

محمد مهدی کریمی نیا^۱، محمدرضا علیرضالو^۲، مجتبی انصاری مقدم^۳

^۱ استادیار و عضو هیأت علمی دانشگاه علوم و معارف قرآن کریم (نویسنده مسئول)

^۲ طلبه حوزه قم، فارغ التحصیل سطح دو مجتمع فقه حقوق و قضای اسلامی

^۳ دکتری علوم قرآن و حدیث دانشگاه میبد، پژوهشگر و مدرس دانشگاه

چکیده

عقد یکی از مصادیق «اعمال حقوقی» است و زمانی که بر روی همین عقد شروطی قرار یافت، مستلزم عمل به این شروط در ضمن این عقد است که از کدام منظر به این شروط منعکس شده و مد نظر ماست از قبیل: شرط صفت، فعل و نتیجه. و اگر خلاف ضمن عقد عمل شود موجب اخلال در اجرا عقد می شود. حال یکی از این عقود، مثل عقد رهن، رهن و مرتهن در ضمن عقدشان شروطی را لحاظ می کنند که اگر رهن و مرتهن خلاف آن عمل کنند مستحق عقاب هستند از جمله شروط ضمن عقد رهن: شرط وکالت در فروش مال مرهونه، تعلق یا تملیک مورد رهن به مرتهن، شرط سلب حق فروش از مرتهن و شرط تعلق منافع رهن به مرتهن می باشد که مد نظر فقها و حقوق دانان در این موارد چیست؟ و به این بیان که اگر عقدی رهنی واقع شد و دارای شروطی بود که آیا رهن و مرتهن موظف به انجام آن هستند یا نه؟ و اگر شروطی را قرار دادند که خلاف مقتضای رهن بود، تکلیف چیست؟ در قانون و فقه ما تعاریف بسیاری از شروط ضمن عقد رهن و به صورت مجزی از هر کدام آمده است از قبیل: عقد، رهن و شروط را تعریف نموده است، طبق آنچه که از دیدگاه فقها و حقوقدانان در این تحقیق بیان شده است که این شروط تا زمانی که بنا بر خلاف مقتضای رهن نباشند هیچ مانعی وجود ندارد، اما اگر این شروط آورده شد و باعث سلب حقوق طرفین از قبیل: استیفا مرهون در صورت عدم تأدیه رهن شد دیگر این شرط به کلی منتفی است چون باعث متضرر شدن مرتهن می شود و در حالی که هدف از این وثیقه قرار دادن این مال همین است که مبادا مرتهن متضرر بشود. در این تحقیق که از اهمیت بسزایی برخوردار است از منابع فقهی و حقوقی و پایان نامه ها و مقالات موجود در اینترنت، استفاده شده است. و در نهایت یکی از دستاوردهای مهم این تحقیق این بوده که با بیان کردن این مباحث و آشنا شدن اشخاص جامعه، متضرر واقع شدن اشخاص رو به پایین می شود.

واژه‌های کلیدی: عقد، شرط، شروط ضمن عقد، عقد رهن

مقدمه

دانش حقوق همانند سایر دانشها دارای اصول موضوعه‌ای است که فهم متون و استدلالهای حقوقی در گرو اشراف به آنها است، اگر چه امروزه سنت بی‌ریشه و در واقع «بدعت عدم تأمل در مبانی و مبادی و بسنده نمودن به حفظیات»، آن هم در محدوده مطالب ارائه شده در کلاس و یا مندرج در جزوه استاد، در حالی که مباحث علم حقوق فقط منحصر به حفظیات نیست، و برای درک مطالب این علم با ارزش فهم دقیق متون و استدلال های حقوقی لازم می باشد. حال در این تحقیق به بررسی یکی از مباحث مورد نیاز جامعه که یک امر جدی می باشد می پردازیم. امروزه در عصر کنونی معاملاتی انجام می شود که مورد نیاز مردم جامعه می باشد هدف در این معاملات ارضای نیاز های مالی افراد می باشد و در این معاملات باید قوانین و دستوراتی را انجام دهیم که مخل نظم جامعه نباشد. و باعث حرج و مرج در جامعه نشود. بعنوان مثال معاملاتی در ضمن عقد رهن، شروط ضمن عقد رهن و ... انجام می شود که در جامعه در بعضی موارد، مورد اختلاف و نزاع قرار می گیرد، که از طریق بیان امثال همین مباحث مشکلات جامعه و افراد حل و فصل می شود. (داد مرزی، ۱۳۷۹، ص ۵۹). بعضی از فقها و حقوقدانان مطالبی در رابطه با پیرامون شروط ضمن عقد به طور کامل یا کوتاه آورده اند، که مهمترین آنان استاد کاتوزیان، طاهری، لنگرودی، امامی می باشد که مباحثی گوناگونی در این باره داشته اند و بعضی از فقها بطور جزئی بعضی از موارد این را مورد بحث قرار داده اند که با جمع آوری آنان به مطالب بیشتری دست خواهیم پیدا کرد. وجه امتیاز این مقاله این است که بطور خلاصه نظرات فقها و حقوقدانان جمع آوری شده و تمامی این اقوال بطور خلاصه بیان گردیده است.

۱-۱- مفاهیم

در این قسمت به تعریف مفاهیم عقد، شرط و رهن خواهیم پرداخت:

۱-۱-۱- عقد

عقد در لغت به معنای بستن، عهد و پیمان (دهخدا، ۱۳۷۹، واژه «عقد») و در اصطلاح فقه امامیه از دو انشای متلازم؛ یکی ایجاب و دیگری قبول، که در ظرف اعتبار به یکدیگر گره خورده و بسته شده‌اند و تمامیت و تأثیر هر یک در گرو دیگری است (بن مکرّم، ۱۴۰۵، ج ۳، ص ۲۹۶) و در اصطلاح حقوق ایران، عقد یکی از مصادیق «اعمال حقوقی» است و مصداق دیگر آن، ایقاع است. مراد از اعمال حقوقی نیز آن دسته از پدیده‌های حقوقی‌اند که آنچه در درجه اول در ترتب آثار حقوقی بر آنها نقش دارد، اراده اشخاص است؛ برخلاف «وقایع حقوقی» که آثار حقوقی آنها به اراده شخص مربوط نشده، بلکه به حکم قانون مترتب می‌گردند و به نوبه خود ممکن است واقعه‌ای ارادی باشد؛ مثل غصب و اتلاف، یا واقعه‌ای غیر ارادی باشد، مثل فوت، تولد، حوادث قهری و... (سامانی، ۱۳۹۸) و در اصطلاح قرآن، عَقْد: گره ها، جمع عقده در عبارت «الْتَفَاتٍ فِي الْعُقَدِ» (فلق: ۴) منظور از دمنده ها در گره ها داستانی است که در الدر المنثور که از تفاسیر اهل سنت است هم آمده به این ترتیب که مردی یهودی رسول خدا (صلی الله علیه وآله وسلم) را جادو کرد، و در نتیجه آن حضرت بیمار شد، جبرئیل بر او نازل گشته دو سوره معوذتین را آورد و گفت: مردی یهودی تو را سحر کرده و سحر مذکور در فلان چاه است، رسول خدا (صلی الله علیه وآله وسلم) علی (علیه السلام) را فرستاد آن سحر را آوردند، دستور داد گره های آن را باز نموده، برای هر گره یک آیه بخواند، علی (علیه السلام) هر گره‌ی را باز می کرد یک آیه را می خواند، به محضی که گره ها باز و این دو سوره تمام شد، رسول خدا (صلی الله علیه وآله وسلم) برخاست، گویا پایبندی از پایش باز شده باشد (رازی، ۱۳۷۶، ج ۶، ص ۲۱۷)

۱-۱-۲- شرط

شرط: قرار، پیمان، الزام و تعلق امری به امر دیگر (دهخدا، ۱۳۷۹، واژه «شرط») اصطلاح فقه امامیه، تعلیق کردن شی ای به شی دیگری از این حیث که اگر اولی یافت شد دومی هم یافته می شود (عاملی، ۱۴۱۳، ص ۱۱۵) و در اصطلاح حقوق ایران، الف: امری است محتمل الوقوع در آینده که طرفین عقد یا ایقاع کننده، حدوث اثر حقوقی عقد یا ایقاع را کلاً یا بعضاً متوقف بر حدوث آن امر محتمل الوقوع نماید مثل شرط در ماده ۲۲۲ قانون مدنی که در این معنا آمده است. ب: وصفی که یکی از طرفین، وجود آن را در مورد معامله تعهد کرده باشد، بدون اینکه آن وصف، محتمل الوقوع در آینده باشد. که شرط در ماده ۲۳۵ قانون مدنی در این معنا آمده است. در فقه، شرط به معنای مطلق تعهد، اعم از ضمن عقد یا به طور مستقل و جدای از عقد است. به همین جهت، شرط را بر دو قسم نموده اند: شرط ضمن عقد و شرط ابتدایی (واثقی، ۱۳۹۱، ص ۱۷۵) و در اصطلاح قرآن، در قرآن کریم آیه مشخصی که ناظر بر شرط یا شرط ضمن عقد باشد، نیامده است. اما آیه شریفه «وَأَوْفُوا بِالْعُقُودِ» (مائده: ۱) وفای به همه عقود را از مومنان خواسته است. اینکه عقود در آیه شریفه چه ارتباطی با شروط دارد باید گفت در صحیح ابن سنان، عقود به عهود معنی شده و واژه شرط نیز در معنی عهد به طور مطلق به کار رفته است. در صحیح محمد بن قیس، در فراز «ان شرط الله قبل شرطکم»، شرط الله به معنی عهد الله است. بنابراین می توان واژه های عقد، عهد و شرط را به یک معنی دانست و آنها را مشمول آیه قرار داد. خصوصاً هنگامی که شرط دارای دو طرف می باشد و به صورت یک تعهد طرفینی در آید. تمسک فقها به روایت «الْمُؤْمِنُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ» در رابطه با لزوم و وجوب وفاء به عقد، مؤید مترادف بودن عقد و شرط است. سایر آیات مانند «وَالْمُؤْمِنُونَ بِعَهْدِهِمْ إِذَا عَاهَدُوا» (بقره: ۱۷۷) و همچنین «وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمَانَاتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ» (مومنون: ۸) نیز وفاء به شرط و عهد را شامل می شوند (واثقی، ۱۳۹۱، ص ۱۸۰)

۱-۱-۳- رهن

گرو، گرو گذاشتن (دهخدا، ۱۳۷۹، «واژه رهن») و در اصطلاح فقه امامیه رهن وثیقه ای برای پرداخت دین می باشد که شرط صحت آن ایجاب و قبول است و با الفاظ رَهْنْتُ، وَتَقْتُ إِلَى ... و اشاره کردن شخص لال هم یا نوشتن او کفایت در ایجاب می کند و مرتهن بگوید قَبِلْتُ (عاملی، ۱۳۸۹، ص ۱۲۹: «وَ هُوَ وَثِيقَةٌ لِلدَّيْنِ وَ الْإِيجَابُ: رَهْنْتُكَ أَوْ وَتَقْتُكَ أَوْ هَذَا رَهْنٌ عِنْدَكَ أَوْ عَلَى مَالِكَ، وَ شِبْهُهُ. وَ يَكْفِي الْإِشَارَةَ فِي الْأَخْرَسِ أَوْ الْكِتَابَةَ مَعَهَا فَيَقُولُ الْمُرْتَهِنُ: قَبِلْتُ، وَ شِبْهُهُ») و در اصطلاح حقوق ایران، قانون مدنی در ماده ۷۷۱ خود می گوید: «رهن عقدیست که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به داین می دهد. رهن دهنده را رهن، و طرف دیگر را مرتهن می گویند» و مالی که به رهن گذارده می شود مورد رهن، مال مرهون یا عین مرهونه می نامند چنانکه از ماده بالا معلوم می گردد رهن یکی از عقود معینه می باشد و باید علاوه بر شرایط اساسی برای صحت معامله مذکور در ماده ۱۹۰ به بعد، شرائط مخصوص دیگری را حائز باشد. و به دستور ماده ۱۹۱ قانون مدنی عقد رهن بوسیله قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند منعقد می گردد. ایجاب از طرف رهن و قبول از طرف مرتهن ادا می شود. و ممکن است هر یک از آنها به لفظ، یا فعل یا نوشته باشد (امامی، ۱۳۴۰، ج ۲، ص ۳۳۱) و در اصطلاح قرآن، «وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَقْبُوضَةٌ». این آیه در حقیقت با ذکر چند حکم دیگر در رابطه با مساله تنظیم اسناد تجاری مکمل آیه قبل است، و آنها عبارتند از:

الف: هر گاه در سفر بودید و نویسندگانی نیافتید (تا اسناد معامله را برای شما تنظیم کند و قرار داد را بنویسد) گروگان بگیرید گرچه از ظاهر آیه در بدو نظر چنین استفاده می شود که تشریح قانون رهن مخصوص سفر است، ولی با توجه به جمله «وَ لَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا» (نویسنده ای پیدا نکنید) به خوبی استفاده می شود که منظور مواردی است که تنظیم کننده سند پیدا نشود، بنابراین هرگاه در وطن هم دسترسی به تنظیم کننده سند، کار مشکلی باشد. اکتفاء کردن به گروگان مانعی ندارد، هدف این

است که معاملات بر پایه و اساس محکمی باشد خواه اطمینان از نظر تنظیم سند و گرفتن شاهد حاصل شود یا از طریق رهن و گروگان. در تفاسیر اهل بیت علیهم السلام نیز به این حقیقت اشاره شده از جمله در منابع معروف حدیث شیعیه و همچنین اهل سنت آمده است که پیامبر اکرم صلی الله علیه و آله، زره خود را در مدینه به عنوان گروگان نزد شخص غیر مسلمانی گذاشت و مبلغی به عنوان وام از او گرفت (رازی، ۱۳۷۶، ج ۲، ص ۴۲۰) ضمناً از این استفاده می‌شود سواد خواندن و نوشتن در آن محیط به قدری کم بود که بسیار می‌شد در سفرها در تمام قافله یک با سواد وجود نداشت.

ب: گروگان حتماً باید قبض شود و در اختیار طلبکار قرار گیرد تا اثر اطمینان بخشی را داشته باشد، لذا می‌فرماید: گروگانی گرفته شده «فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ» در تفسیر عیاشی از امام صادق علیه السلام می‌خوانیم که فرمود: «لَا رَهْنَ إِلَّا مَقْبُوضٌ»، رهنی وجود ندارد مگر آنکه طلبکار او را تحویل بگیرد (حویزی، ۱۳۸۳، ج ۱، ص ۳۰۱)

۱-۲- کلیات

۱-۲-۱- اقسام شروط ضمن عقد، شروط ضمن عقد سه قسم است:

۱-۲-۱-۱- شرط صفت

به موجب این شرط، در ضمن عقد مقرر می‌شود که دو عوض یا یکی از آن دو، وصف خاصی داشته باشد؛ مانند آنکه منزلی معین فروخته شود و در ضمن عقد شرط شود که دارای مساحت معینی باشد یا مصالح به کار رفته در آن از نوع خاصی باشد (موسوی بغدادی، ۱۳۶۴، ج ۷، ص ۳۵۹) با توجه به تعریف فوق، بیان چند مورد ضروری به نظر می‌رسد. اول آنکه حسب تعریف، شرط صفت در موردی متصور است که نسبت به عین معین باشد، نه کلی؛ زیرا اگر در مورد کلی باشد، شرط مزبور از مصادیق شرط صفت ضمن عقد نیست، بلکه در حقیقت ذکر صفات مُمَيِّزِ عوضین است. نتیجه عملی آنچه گفته شد در فرض تخلف از شرط ظاهر می‌شود که بنابر آن در صورت تخلف از شرط، در فرض اول خیار به وجود می‌آید؛ اما در فرض اخیر، خیار مطرح نمی‌شود، بلکه مشروط علیه ملزم به تسلیم مورد معامله با همان صفات مذکور می‌شود. دوم اینکه شرط صفت همواره به وجود صفتی در موضوع معامله مربوط است، بنابراین ملزم شدن مشروط علیه در ضمن عقد، به ایجاد صفتی در موضوع معامله، شرط صفت محسوب نمی‌شود، بلکه این موضوع از اقسام شرط فعل است. هرگاه در ضمن عقد وجود صفتی در عین معین شرط شود در فرض کشف خلاف، الزام به تحصیل آن نمی‌شود و فقط برای مشروط له خیار فسخ ایجاد می‌گردد. بنابراین قاعده «الْمُؤْمِنُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ» در این قسم از شروط جاری نیست و قاعده، مختص به دو قسم دیگر است (موسوی بجنوردی، ۱۳۷۷، ج ۳، ص ۲۵۹)

۱-۲-۱-۲- شرط نتیجه

شرط نتیجه، اشتراط تحقق اثر یک عمل حقوقی در ضمن عقد است؛ اعم از آنکه آن عمل عقد باشد یا ایقاع؛ مثل شرط خیار برای دو طرف یا یکی از آنان و یا اجنبی در ضمن عقد بیع و یا وکیل بودن بائع از طرف مشتری یا بالعکس، در انجام دادن یک عمل. در اصطلاح فقها گاهی به این گونه شروط، شرط غایت گفته شده است (خوانساری، ۱۳۷۳، ج ۲، ص ۱۲۷)

۳-۱-۲-۱- شرط فعل

شرط فعل، آن است که در ضمن عقد، انجام دادن و یا ترک یک فعل مادی یا حقوقی بر یکی از متعاملین و یا بر شخص خارجی شرط شود؛ مثل آنکه در ضمن عقد شرط شود بایع خانه را تعمیر کند و یا مشتری ملزم شود آن را وقف کند یا برای درک ثمن، ضامن یا رهن بدهد، و یا اینکه مبیع را تا مدت یک سال نفروشد و یا بایع مبیع را قبل از حمل بیمه کند و یا در نکاح شرط شود که زوج، همسر اولی خود را طلاق دهد. همان طور که گفتیم، به عقیده شیخ انصاری مفاد شرط فعل مثبت یا منفی بدو تکلیف است و مقتضای صحت شرط آن است که، مشروط به، بر مشروط علیه واجب می شود و چنانچه مشروط به ترک فعل باشد، انجام دادن آن حرام خواهد شد.

۳-۱-۲-۲- انواع رهن

۱-۲-۲-۱- رهن دین

به رهن گذاردن دین یعنی طلب راهن از ثالث به وثیقه مرتهن داده شود. مثال کسی که با سند رسمی از زید طلبی دارد. آن طلب را نزد عمرو وثیقه می گذارد و دفترخانه مراتب رهن بودن را در دفتر خود ثبت می کند. این عمل به مثابه قبض طلب است و بلکه استوارتر از آن است (جعفری، ۱۳۷۸، ج ۳، ص ۲۰۷۸) صراحت ماده ۷۷۴ ماده ق.م. دلالت بر باطل بودن رهن دین و منفعت دارد و علت آن پیشینه فقهی عدم تجویز این نوع از رهن است. در مقابل عدّه ای دیگر از فقها رهن دین و منفعت را صحیح شمرده اند و شاید بتوان با وحدت ملاک از ماده ۷۵۴ ق.م. همچنین ماده ۱۰ ق.م. مجوزی برای رهن دین در نظر داشت (جعفری، ۱۳۷۸، ج ۳، ص ۲۰۷۹)

۱-۲-۲-۲- رهن مازاد

شرایطی است که راهن مالی را به رهن داده است سپس وام دیگری از همان مرتهن یا ثالث اخذ نموده و مازاد رهنه را وثیقه وام ثانی قرار دهد. با وجود این شرایط درحین عملیات اجرائی در واحد اجرای ثبت می بایست ابتدا کار سند رهن اول فیصله یابد و پس از آن اجرای سند دوم آغاز گردد (جعفری، ۱۳۷۸، ج ۳، ص ۲۰۸۱)

۳-۱-۲-۲-۳- رهن مشاع

در این رهن مال مورد گرو حصّه مشاع است خواه پیش از عقد رهن وجود داشته باشد خواه در حین انعقاد رهن اشاعه پدید آید؛ اینکه مالک شش دانگ ملکی نصف مشاع آن را به رهن بدهد. افزای رهنه مشاع در مدت رهن به تقاضای راهن منع ندارد و به نفع مرتهن نیز هست (جعفری، ۱۳۷۸، ج ۳، ص ۲۰۸۳) مالک مال مشاع مانعی برای به رهن گذاردن حصّه خود نداشته و به اذن شریک یا شرکاء خود نیازی ندارد و مانعی از نظر مقدار وجود ندارد که چه اندازه از مال خود را به رهن گذارد (جعفری، ۱۳۷۸، ج ۳، ص ۲۰۷۷)

۲- شروط ضمن عقد رهن از منظر فقه امامیه

۱-۲-۱- شرط وکالت برای فروش مال مرهونه، یکی از شروط عقد رهن، شرط وکالت در فروش مال مرهونه است. به این ترتیب که راهن و مرتهن می توانند با هم شرط کنند در صورتی که راهن طلب خود را نپرداخت، مرتهن وکالت دارد، مال مرهونه را بفروشد و طلب خود را از آن بردارد.

۱-۱-۲- دیدگاه شهید ثانی، اگر راهن وکالت مرتهن در ضمن عقد را شرط کند دیگر نمی تواند او را برکنار نماید نظر علامه حلی هم در این باره همین است به این دلیل که رهن را از سوی راهن لازم است و این راهن است که وکالت را بر زیان خود شرط کرده است پس این شرط از سوی او لازم خواهد بود، اما شهید اول می فرماید: این قول با اشکال مواجه هست که اثر شرط در عقد لازم آن است که در صورت اخلال به آن، نسخ عقد ممکن می گردد، نه آنکه عمل به آن شرط، لزوم و وجود یابد. چنانچه گذشت که مشروط در عقد لازم، نزد شهید و جمعی از فقها، آن عقد را به صورت جایز در می آورد و در این هنگام تنها فایده این اشتراط آن است که اگر راهن مرتهن را وکیل نسازد یا او را برکنار کند مرتهن می تواند عقد رهن را فسخ کند. در این امر فایده ای برای مرتهن نخواهد بود، چون فسخ کردن عقد رهن (جز به زیان او نیست و این) در واقع دفع یک زیان با زیان قوی تر از آن است. آری، اگر راهن وکالت را در عقد لازمی شرط کرده باشد مانند بیع. بر این شرط فایده مترتب می شود. (و آن حق فسخ عقد لازم از سوی مرتهن در صورت اخلال به شرط است) و در این هنگام اگر راهن وکالت را فسخ کند. مرتهن بیعی را که مشروط به رهن و وکالت است در صورت وجود چنین معامله ای فسخ می کند. و اگر چنین بیعی در کار نباشد، آن شرط بر زیان مرتهن از میان رفته است، بی آنکه فایده ای بر آن مترتب شود و (مرتهن راهی برای جبران آن داشته باشد) اشکال دیگری هم وارد است آن اینکه وفای کردن به شرط واجب است به جهت عمل به مقتضای امر در آیه «أَوْفُوا بِالْعُقُودِ» بویژه اگر عقدی که در آن شرط واقع شده، در تحقق آن شرط کافی باشد مانند وکالت بنا بر تحقیقی که شهید در کتاب متاجر آورده است، که شرط نتیجه مانند جزئی از ایجاب و قبول می گردد. (خلاصه آنکه اگر در رهن، وکالت شرط شود، پس از ایجاب و قبول رهن، وکالت مرتهن خود به خود تحقق می یابد و نیازی به ایجاب و قبول مجدد ندارد این در صورتی است که در رهن شرط شود که مرتهن، وکیل در حفظ و فروش گرو باشد. اما اگر شرط شود که من تورا در حفظ و به روش رهن وکیل خواهم کرد لازم است پس از رهن، راهن این کار را انجام دهد. در هر حال، پس از ایجاب و قبول عمل به شرط بر کسی که عقد را از سوی او لازم است، واجب می باشد). و چون رهن از طرف راهن لازم است، شرط از ناحیه او نیز لازم می باشد، بویژه در اینجا. زیرا اگر رهن در ضمن بیعی شرط نشده باشد، فسخ کردن آن برای مرتهن وجهی ندارد، و تنها زیان او را می افزاید، از این رو فسخ وکالت توسط راهن، موثر نخواهد بود و موجب زوال وکالت نمی شود، هر چند وکالت بر حسب اصل خود، جایز می باشد، (اما در اینجا لازم می باشد) چون در عقدی که از سوی راهن لازم است، شرط شده است (عاملی، ۱۳۷۱، ج ۲، ص ۳۸۴)

۱-۲- دیدگاه آیت الله بهجت، اگر مرتهن در عقد رهن، شرط کرد وضع عین مرهونه در ید عادل معین، یا وکالت خود یا غیر را در عقد بیع عین، لازم می شود به شرط اولی، و محقق می شود وکالت در دوومی، و راهن حق فسخ رهن و عزل وکیل ندارد بنا بر صحت شرط نتیجه در عدم استحقاق عزل، چنانچه منسوب به اطلاق کلام اصحاب است. این شرط بوده، پس بنا بر شرط نتیجه و عدم اضرار تعلیق و جهالت مانعی از تحقق آن وکالت به نفس این شرط در ضمن عقد رهن به نحو مراعات به تحقق معلق علیه نیست. و اما شرط بیع عن الراهن به توکیل بعد از رهن، پس لزوم آوردن آن، خالی از شبهه نیست، زیرا با توکیل، بیع عن الراهن است و بدون آن نیست، پس دو شرط نیست، بلکه شرط توکیل است و مقتضای آن جواز عزل است. و اگر مشروط توکیل غیر متعقب به عزل باشد، پس در عدم توکیل، یا در عزل بعد از توکیل، غیر اثم، مخالفت شرط نیست، زیرا رهن از مرتهن جایز است نه لازم (بهجت، ۱۳۸۸، ج ۳، ص ۳۴)

۲-۲- شرط تعلق یا تملیک مورد رهن به مرتهن

۲-۲-۱- دیدگاه شهید ثانی، خریداری رهن توسط مرتهن: مرتهن می تواند گرو را به خود بفروشد در صورتی که وکیل بیع باشد. و در این صورت، خودش دوطرف عقد را بر عهده می گیرد چون غرض آن است که گرو به ثمن المثل فروخته شود، و این امر بنا بر فرض در اینجا حاصل است و اگر رهن متعرض نشده باشد، خصوصیت مشتری مُلغاً و غیر معتبر است. برخی گفته اند؛ مرتهن نمی تواند گرو را به خودش بفروشد، چون ظاهر و کالت، این فرض را شامل نمی شود. همچنین مرتهن به طریق اولی می تواند گرو را به فرزند خودش بفروشد. اما برخی گفتند نمی تواند؛ این چنین کند و او بر دیگر طلبکاران تقدم دارد. خواه رهن زنده باشد یا مرده، و خواه ورشکسته باشد یا نباشد. چون حق او مقدم بر دیگران به گرو تعلق گرفته است. و در صورتی که بهای گرو کمتر از مقدار دین باشد، مرتهن در مقدار باقیمانده با دیگر طلبکاران به نسبت به مقدار باقیمانده سهم خواهد شد (عاملی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۳۸۵)

۲-۲-۲- دیدگاه دیلمی، رهن و مرتهن حق تصرف ندارند (دیلمی، ۱۴۱۴، ص ۱۹۲)

۲-۲-۳- دیدگاه بحرانی، مال مرهونه در دست مرتهن امانت و ید آن امانی است (بحرانی، ۱۴۰۵، ج ۲۰، ص ۲۳۴)

۲-۲-۴- دیدگاه آیت الله بهجت، اشتراط قابلیت تملک در رهن، باید مرهون متملک باشد؛ پس جایز و نافذ نیست رهن حشرات، و خمر و خنزیر، بین دو مسلمان، و حرّ و ارض خراج، مشترکات، و موقوفات عامّه و خاصّه، و مرهون سابق بر دین دیگر تا آنکه استیفای دین خاص از آن ممکن باشد. پس صحیح نیست رهن مسلمان نزد ذمی، خمر و خنزیر را، یا رهن ذمی نزد مسلمان آنها را، اگر چه در ید ذمی بگذارد تا ایفای دین به بیع آنها نماید؛ بلکه در هر صورتی که منتهی به مطالبه یا بیع آنها از مسلم باشد تسلیط بر بیع غیر مملوک مسلم نماید؛ و در هر صورت بر تقدیر بیع و وفاء، تصرف می نماید در ثمن آن (بهجت، ۱۳۸۸، ج ۳، ص ۱۵)

۲-۳- شرط سلب حق فروش از مرتهن

۲-۳-۱- دیدگاه آیت الله خمینی، اگر دین حال باشد یا حال شود و مرتهن بخواهد که حقش را بردارد اگر در فروش رهن و گرفتن حقش از آن، از طرف رهن، وکیل باشد، حق دارد بدون مراجعه به رهن، آن را بفروشد وگرنه حق فروش آن را ندارد بلکه باید به رهن مراجعه کند و از او بخواهد که دین او را و لو به فروختن رهن، یا وکیل نمودن مرتهن را در آن، بپردازد. پس اگر خودداری کند مرافعه را نزد حاکم می برد تا او را به پرداخت دین یا فروش رهن، ملزم نماید پس اگر امکان نداشت برای حاکم که او را الزام و مجبور نماید، خود حاکم آن را می فروشد یا دیگری را در آن وکیل می نماید، و اگر رجوع به حاکم شرع به خاطر مبسوط الید نبودن، ممکن نباشد، مرتهن برای فروش از او اذن بگیرد، و با نبودن حاکم یا ممکن نبودن اذن از او، مرتهن آن را بفروشد و حقش را از ثمن آن اگر مساوی آن و قسمتی از حقش را اگر کمتر از آن باشد بردارد و اگر بیشتر از حقش باشد، زیادی آن در دست او امانت شرعی است که باید به صاحبش برساند.

و حال اگر مرتهن بینه‌ای برای اثبات دین نداشته باشد و بترسد از اینکه اگر نزد حاکم رهن را اعتراف نماید، رهن، دین را منکر می شود و به موجب اعتراف مرتهن، رهن را می گیرد و از او مطالبه بینه می نماید، برایش جایز است که بدون مراجعه به حاکم، رهن را بفروشد. و همچنین است اگر رهن بمیرد و مرتهن بترسد که وارث او دین را انکار نمایند (خمینی، ۱۳۸۸، ج ۳، ص

(۱۷)

۲-۳-۲- دیدگاه شهید ثانی، ممنوعیت تصرف در رهن: رهن و مرتهن هیچ کدام حق تصرف در رهن را ندارند به اینکه از آن بهره ببرند یا آنرا خرید و فروش کنند و ملکیت آنرا نقل دهند و یا تصرف دیگری در آن انجام دهند، مگر آنکه مرتهن وکالت داشته باشد که در این صورت فقط می تواند آنرا بفروشد و حق خود را از آن استیفا نماید (عاملی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۳۸۵)

۲-۳-۳- دیدگاه آیت الله بهبهانی، بعد از حلول اجل، مرتهن می تواند که رهن را بفروشد طلب خود را بردارد و بعد از حلول اجل مرتهن را می رسد که آن رهن را بفروشد و طلب خود را بردارد بنحوی که مال رهن خودش را گفتیم می رسد که بفروشد و تنخواه بردارد لکن تدارک صاحب رهن با رهن است و اگر کسی دو طلب از کسی داشته باشد یکی بازاء آن رهن باشد و دیگری نباشد و وجه رهن دارد اگر گرفت باید رهن را بدهد و حرام است که نگاه دارد (بهبهانی، ۱۳۱۰، ص ۱۴۲)

۲-۳-۴- دیدگاه محقق کرکی، عینی که مورد رهن قرار گرفته است برای مرتهن حقی لازم ثابت می کند و اقتضای این حق لازم تسلط مرتهن بر بیع آن می باشد (کرکی، ۱۳۷۲، ج ۲، ص ۱۷۳)

۲-۴- شرط تعلق منافع رهن به مرتهن

۲-۴-۱- دیدگاه آیت الله خمینی، منافع رهن مانند سکونت و سوار شدن و همچنین نماهای منفصل آن (در ملک رهن است) مانند بچه های حیوانات و میوه و پشم و مو و کرک، و نماهای متصل آن مانند چاقی و زیادی طول و عرض آن تماماً مال رهن می باشد، چه در وقت گرفتن رهن موجود باشند، یا بعداً پیدا شوند؛ و به تبعیت اصل در رهن شدن در نمی آیند مگر نماهای متصل آن. و همچنین است اگر دخول آن در رهن متعارف باشد به طوری که موجب تقیید آن گردد (خمینی، ۱۳۸۸، ج ۳، ص ۱۷)

۲-۴-۲- دیدگاه شهید ثانی، اگر این رهنه دارای منفعتی باشد (که با بقای عین می توان آنرا استیفا نماید) مانند: چهارپا و خانه با توافق هر دو آنها آنرا اجاره می دهد و گرنه حاکم آنرا اجاره می دهد. و اگر مرتهن با اذن رهن از منافع رهن بهرمنند شود به این صورت که عوض آنرا بپردازد، یا آنکه بدون اذن رهن و به صورت گناه و معصیت اجرت آن یا عوض آنچه که از رهن بدست آورده مانند شیر بر او لازم می گردد، و رهن و مرتهن (منفعت و موونه را) تقاص می کنند و سهم هر کدام بیشتر بود، مقدار زیادی را از دیگری مطالبه میکند (عاملی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۳۸۷)

۲-۴-۳- دیدگاه شیخ انصاری، اگر شرط کنند دخول نماء متجدد را در رهن، صحیح است، و بدون شرط نماء متجدد داخل در رهن نمی شود بنابر اقوی، چنانچه نماء موجود داخل در عین مرهونه نمی شود بدون شرط (انصاری، ۱۳۷۹، ص ۸۸)

۳- شروط ضمن عقد رهن از منظر حقوق ایران

۳-۱- شرط وکالت برای فروش مال مرهونه

۳-۱-۱- دیدگاه آقای سید حسن امامی، طبق ماده ۷۷۷ ق. م: «در ضمن عقد رهن یا بموجب عقد علی حده ممکن است رهن، مرتهن را وکیل کند»: که اگر در موعد مقرر رهن قرض خود را ادا ننمود، مرتهن از عین مرهونه یا قیمت آن طلب خود را استیفاء کند و نیز ممکن است قرار دهد وکالت مزبور بعد از فوت مرتهن با ورثه او باشد و بالاخره ممکن است که وکالت بشخص ثالث داده شود.

ماده مزبور چند موضوع را که ذیلاً بیان می شود متذکر شده است:

الف- وکالت دادن رهن بمرتهن در استیفاء طلب خود:

چنانکه گذشت هرگاه راهن در موعد مقرر دین خود را ادا ننماید، مرتهن می تواند از ثمن فروش عین مرهونه استیفاء طلب خود را بنماید. فروش باید بوسیله راهن بعمل آید، زیرا راهن مالک عین مرهونه است و به مرتهن بیش از حق وثیقه نداده است و طبیعت عقد رهن هم مستلزم حق فروش برای مرتهن نمی باشد. چنانچه راهن از تأدیة دین خود یا فروش عین مرهونه امتناع بنماید، بوسیله مقامات صالحه اجبار بفروش می شود. برای جلوگیری از تعلل و مسامحه راهن در فروش عین مرهونه، مرتهن، می تواند بوسیله گرفتن وکالت از راهن اقدام به استیفاء طلب خود بنماید.

ب- مورد وکالت:

مورد وکالتی که راهن به مرتهن می دهد ممکن است یکی از دو امر باشد:

اول- استیفاء طلب از عین مرهونه:

در صورت مزبور مرتهن به سمت وکالت می تواند عین مرهونه را به قیمت عادلانه تقویم نموده و بمقدار طلب از عین مزبور به خود انتقال دهد، چنانکه هرگاه مورد رهن خانه است که دویست هزار ریال به رهن گذارده شده و یک میلیون ریال تقویم شود، مرتهن به مقدار یک خمس آن را مورد معامله قرار می دهد. در عقد مزبور مرتهن به سمت وکالت از طرف راهن با خود معامله می نماید.

دوم- استیفاء طلب از قیمت عین مرهونه:

در صورت مزبور مرتهن به سمت وکالت عین مرهونه را می فروشد و ثمن را دریافت و از آن استیفاء طلب خود را می نماید. در فروش مال مزبور مرتهن باید صرفه و صلاح راهن را در نظر بگیرد. از نظر تحلیل حقوقی استیفاء طلب مرتهن از ثمن به یکی از دو نحو ممکن خواهد بود: یکی آنکه پس از انتقال مال مرهون از طرف مرتهن، ثمنی که حاصل می شود به جای مبیع به صورت رهن به تصرف مرتهن در می آید و سپس مرتهن بوسیله اذن ضمنی بمقدار طلب خود از آن تملک می کند. و دیگر آنکه مرتهن بمقدار طلب خود از ثمن به عنوان استیفاء طلب از مشتری اخذ می کند و چنانچه زانندی داشته باشد به عنوان وکالت از طرف راهن می گیرد تا به او رد نماید. هر یک از دو صورت دارای احکام مخصوص به خود است (امامی، ۱۳۴۰، ج ۲، ص ۲۶۱)

۱-۲-۳- دیدگاه دکتر حبیب الله طاهری، قانون مدنی در ماده ۷۷۷ در این رابطه چنین می گوید: «در ضمن عقد رهن یا به موجب عقد علی حده، ممکن است راهن، مرتهن را وکیل کند که اگر در موعد مقرر راهن قرض خود را اداء ننموده، مرتهن از عین مرهونه یا قیمت آن طلب خود را استیفاء کند. و نیز ممکن است قرار دهد وکالت مزبور بعد از فوت مرتهن، با ورثه او باشد و بالأخره ممکن است که وکالت به شخص ثالث داده شود» (طاهری، ۱۳۹۲، ج ۴، ص ۵۳۳)

۲-۳- شرط تعلق یا تملیک مورد رهن به مرتهن

۱-۲-۳- دیدگاه دکتر کاتوزیان، صورت مسئله این است که آیا می توان در عقد رهن شرط کرد که، هرگاه طلب مرتهن تا موعد معین پرداخته نشود، مورد رهن از آن او باشد یا بصورت شرط نتیجه در برابر طلب به ملکیت او در آید؟ مفاد این شرط همان نتیجه ایست که سرمایه داران و ربا خواران در بیع شرط می گرفتند و در برابر وامی که صاحب ملک می دادند، ملکی را که چندین برابر آن ارزش داشت بطور صوری می خریدند و در واقع تصاحب می کردند. تدوین مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت و ایجاد عنوان «معامله باحق استرداد» و سلب اثر تملیکی از «بیع شرط» برای جلوگیری از چنین تقلبی نسبت به قانون صورت گرفت (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ج ۱، ص ۸۵) پس اگر شرط وکالت در فروش با مفاد ماده ۳۴ قانون ثبت منافات داشته باشد، بطریق اولی شرط تملیک مورد رهن به مرتهن با آن تعارض آشکار دارد. به اضافه، این شرط از جمله قراردادهایی است که در ماده ۳۹ قانون ثبت باطل اعلام شده است (مواد ۳۳، ۳۴، ۳۸). با وجود این، پاره ای از نویسندگان، با اینکه ماده ۷۷۷ قانون مدنی در مورد

وکالت در فروش عین مرهون را نسخ شده می پندارند، این شرط را مباح شمرده اند (جعفری، ۱۳۷۸، ج ۳، ص ۱۲۶، امامی، ۱۳۴۰، ج ۲، ص ۴۶۷)

۲-۲-۳- دیدگاه دکتر حبیب الله طاهری، صورت مسأله به این کیفیت است که شرط کنند هرگاه مدیون طلب مرتهن را تا موعد مقرر نپردازد، عین مرهونه از آن مرتهن باشد یا به صورت شرط نتیجه در برابر طلب مرتهن به ملکیت او درآید. مفاد این شرط، همان نتیجه‌ای است که سرمایه‌داران و ربا خواران در بیع شرط می‌گرفتند و در برابر وامی که به صاحب ملک می‌دادند، ملکی را که چندین برابر آن ارزش داشت به طور صوری می‌خریدند و در واقع تصاحب می‌کردند. تدوین مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت اسناد و ایجاد عنوان «معامله با حق استرداد» و سلب اثر تملیکی از «بیع شرط» برای جلوگیری از چنین تقلبی نسبت به قانون صورت گرفت. به هر حال، این شرط در ماده ۳۹ قانون ثبت اسناد باطل اعلام شده است و نه تنها شرط بلکه عقد رهنی که چنین شرطی در ضمن آن مقرر شده است نیز باطل است. دلیل بطلان شرط این است که اولاً: مالک شدن مرتهن در صورت عدم پرداخت دین، محتاج به سبب مملک است و فرض این است که سببی در زمان تملک پیدا نشده است. ثانیاً: برای رهن مدت قرار داده شده است و توقیت بر خلاف فلسفه وثیقه بودن عین مرهونه است (طاهری، ۱۳۹۲، ج ۴، ص ۵۳۴)

۳-۳- شرط سلب حق فروش از مرتهن

۳-۳-۱- دیدگاه آقای سید حسن امامی، در صورتی که مرتهن عین مرهونه را بفروشد معامله فضولی است زیرا انتقال مال غیر می باشد و راهن می تواند آن را قبول یا رد نماید و در صورتی که آن را اجازه دهد ثمن به جای مبیع در رهن خواهد ماند و هیچ یک از راهن و مرتهن نمی تواند در آن تصرف بنماید، زیرا ظاهر فروش عین مرهونه از طرف مرتهن و اجازه راهن، توافق در تبدیل مورد رهن می باشد مگر آنکه طرفین قرار دیگری بگذارند. پس از انقضاء مدت دین، مرتهن بدون اجازه راهن، نمی تواند از ثمن استیفاء طلب خود را بنماید اگر چه ثمن مورد رهن از جنس دین باشد، زیرا دین کلی فی الذمه و ثمن عین خارجی است. راهن می تواند ضمن عقد رهن منافع عین مرهونه را برای مدتی که رهن باقی است مجاناً یا در مقابل عوض به مرتهن منتقل نماید، زیرا منافع چنانکه ماده ۷۸۶ ق. م. می گوید: «ثمره رهن و زیادتی ... در صورتی که منفصل باشد، متعلق به راهن است مگر اینکه ضمن عقد بین طرفین ترتیب دیگری مقرر شده باشد». انتقال منافع عین مرهونه به مرتهن در صورتی که مورد رهن خانه، باغ و امثال آن باشد در اصطلاح عرف کنونی، رهن تصرفی گویند (امامی، ۱۳۴۰، ج ۲، ص ۳۷۳)

۲-۳-۳- دیدگاه دکتر حبیب الله طاهری، طبق ماده ۷۷۸ ق. م: «اگر شرط شده باشد که مرتهن حق فروش عین مرهونه را ندارد باطل است». (ظاهر ماده این است که تنها شرط باطل است و اثری نسبت به عقد رهن ندارد، ولی حق این است که عقد رهن و شرط هر دو باطل هستند؛ زیرا این شرط بر خلاف مقتضای عقد رهن است و شرط خلاف مقتضای عقد، طبق شق اول ماده ۲۳۳ ق. م باطل و موجب بطلان عقد نیز می‌باشد؛ زیرا نتیجه شرط مزبور این خواهد شد که عقد رهن اثر وثیقه را که تضمین حق طلبکار است نداشته باشد و حال آنکه مقصود طرفین از عقد رهن آن است که مدیون وثیقه‌ای داشته باشد تا در صورت عدم تأدیه طلب، بتواند از ثمن فروش مال مرهون استیفاء طلب نماید و قهراً شرط عدم حق فروش عین مرهونه برای مرتهن بر خلاف مقتضای عقد رهن خواهد بود) (طاهری، ۱۳۹۲، ج ۴، ص ۵۳۵)

۴-۳- شرط تعلق منافع رهن به مرتهن

۳-۴-۱- دیدگاه دکتر کاتوزیان، به موجب ماده ۷۸۶ قانون مدنی: «ثمره رهن و زیادتی که ممکن است در آن حاصل شود در صورتی که متصل باشد جزء رهن خواهد بود و در صورتی که منفصل باشد متعلق به راهن است مگر اینکه ضمن عقد بین

طرفین ترتیب دیگری مقرر شده باشد». بنابراین، شرطی که بموجب آن منافع عین مرهون به مرتهن تعلق یابد درست است (عاملی، ۱۳۹۱) رهنی که با چنین شرطی همراه است در اصطلاح رهن تصرف گفته می شود. در معاملات با حق استرداد، مانند بیع شرط، این ترتیب بدون نیاز به شرط تعلق منافع به خریدار رعایت می شود (مانند ماده ۷۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی) ولی، در رهن نیز، موارد استعمال آن کم نیست؛ شخصی که مایل به سکونت در منزلی است که مالک آن نیاز به وام دارد، مالک وام مورد نیاز را می گیرد و خانه را به رهن می گذارد و آن را به تصرف وام دهنده می دهد و قرار می گذارند که منافع مورد رهن (سکونت) از آن او باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ج ۱، ص ۷۰)

۲-۴-۳- دیدگاه آقای سیدحسن امامی، منافع عین مرهونه متعلق به رهن است و بدین جهت مرتهن نمی تواند بدون اجازه رهن از عین مرهونه منتفع شود، چنانکه هرگاه خانه است سکونت نماید و اگر اتومبیل است سوار شود. در صورتی که مرتهن بدون اجازه رهن از آن منتفع گردد در حکم غاصب می باشد و علاوه بر آنکه ضامن عین است باید اجرت المثل آن را به رهن بپردازد.

۳-۴-۳- دیدگاه دکتر حبیب الله طاهری، بر اساس ماده ۷۸۶ ق. م: «ثمره رهن و زیادتی که ممکن است در آن حاصل شود در صورتی که متصل باشد جزء رهن خواهد بود و در صورتی که منفصل باشد متعلق به رهن است مگر اینکه ضمن عقد بین طرفین ترتیب دیگری مقرر شده باشد». پس شرطی که به موجب آن منافع عین مرهونه به مرتهن تعلق یابد، صحیح و درست است و رهنی را که با چنین شرطی همراه است در اصطلاح، «رهن تصرف» گویند. در معاملات با حق استرداد، نظیر بیع شرط، این ترتیب بدون نیاز به شرط تعلق منافع به خریدار رعایت می شود (ماده ۷۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی)، و در رهن نیز موارد استعمال آن کم نیست؛ نظیر رهن و اجاره که امروزه رایج است، شخصی که مایل به سکونت در منزلی است که مالک آن نیاز به وام دارد، مالک خانه وام مورد نیاز را می گیرد و خانه را به رهن می گذارد و آن را به تصرف وام دهنده می دهد و قرار می گذارند که منافع مورد رهن (سکونت) از آن او باشد. ولی ممکن است گفته شود: اولاً: شرط تعلق منافع به مرتهن از جمله شروط خلاف مقتضای عقد است. ثانیاً: در باب رهن و اجاره نیز سر از رهن می آورد؛ زیرا مرتهن علاوه بر اصل وامی که داده پس می گیرد، حق سکونت را نیز مالک می شود و این همان ربای محرم است، لذا در فقه چنین شرطی باطل دانسته شده است (طاهری، ۱۳۹۲، ج ۴، ص ۵۳۶)

نتیجه گیری

همانطور که در فصل دوم و سوم نتیجه گیری شد و بیان شد عقد یکی از مصادیق اعمال حقوقی است و آثاری بعد از انعقاد و ایجاد عقد بوجود می آید. حال اگر در ضمن همین عقد، شروطی را متعاقبین می آورند، طرفین موظف به انجام آن بودند (آن هم در صورتی که شرایط و ویژگی های خود از قبیل مقدور بودن و ... را داشته باشد) در ادامه بحث شد که اگر عقدی منعقد شود بعنوان مثال عقد رهن، به این گونه که رهن مورد رهن را وثیقه ای برای دین خود قرار دهد تا در صورت عدم پرداخت، مرتهن بتواند از مرهونه استفاده کند و جبران خسارت کند حال اگر رهن و مرتهن در ضمن عقدشان شروطی را ملاحظه و بیان کنند تکلیف طرفین نسبت به این شروط چیست؟. حال به طور خلاصه بیان می کنیم شروط ضمن عقد رهن (شرط وکالت برای فروش مال مرهونه، شرط تعلق یا تملیک مورد رهن به مرتهن، شرط سلب حق فروش از مرتهن، شرط تعلق منافع رهن به مرتهن) از منظر فقهی و حقوقی مورد بحث قرار گرفت و دانستیم که هم فقه و هم حقوق اجازه و قدرت به طرفین

(راهن و مرتهن) عقد داده اند تا مبادا سوء استفاده و باعث متضرر شدن یکدیگر قرار نگیرند و به هدف اصلیشان یعنی تأدیه مال برسند.

منابع و مأخذ

- ۱- انصاری، مرتضی، صیغ العقود و الإیقات، قم، مجمع فکر اسلامی، ۱۳۷۹، چاپ اول.
- ۲- انصاری، محمد بن مکرم، لسان العرب، نشر ادب حوزه، ۱۴۰۵ه، چاپ پانزدهم.
- ۳- امامی، سید حسن، حقوق مدنی، تهران، کتابفروشی اسلامیة، ۱۳۴۰، چاپ هجدهم.
- ۴- بهبهانی، وحید، رساله عملیه متاجر، قم، کارخانه کربلائی، ۱۳۱۰، چاپ اول.
- ۵- بهجت، محمد تقی، جامع المسائل، قم، مرکز تنظیم و نشر آثار آیت‌الله بهجت، ۱۳۸۸.
- ۶- بحرانی، یوسف بن احمد، الحدائق الناضرة فی أحكام العترة الطاهرة، قم، نشر اسلامی، ۱۴۰۵ه.
- ۷- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، تهران، گنج دانش، ۱۳۷۸، چاپ هفتم.
- ۸- حویزی، عبدعلی بن جمعه، تفسیر نور الثقلین، قم، مطبعه العلمیه، ۱۳۸۳، چاپ چهارم.
- ۹- خمینی، روح‌الله، ترجمه تحریرالوسیله امام خمینی، تهران، مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، ۱۳۸۸، چاپ چهارم.
- ۱۰- خوانساری نجفی، موسی بن محمد، منیة الطالب (تقریرات درس آیت‌الله نایینی)، تهران، مکتبه محمدیه، ۱۳۷۳، چاپ اول.
- ۱۱- دهخدا، علی اکبر، لغتنامه دهخدا، تهران، دانشگاه تهران، ۱۳۷۷، چاپ دوم.
- ۱۲- دیلمی، ابن یعلی، المراسم العلویه فی الاحکام النبویه، قم، مجمع عالم اهل بیت، ۱۴۱۴ه.
- ۱۳- داد مرزی، سید مهدی، «مفهوم عقد در قانون مدنی»، پژوهش‌های فلسفی و کلامی، پرتال جامع علوم انسانی، ۱۳۷۹.
- ۱۴- رازی، ابوالفتوح، روض الجنان و روح الجنان فی تفسیر القرآن، مشهد، آستان قدس رضوی، ۱۳۷۶، چاپ اول.
- ۱۵- طاهری، حبیب‌الله، حقوق مدنی، قم، جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، ۱۳۹۲، چاپ سوم.
- ۱۶- عاملی، زین الدین، الروضة البهیة فی شرح اللمعة دمشقیة، قم، مجمع فکر الاسلامی، ۱۳۸۹، چاپ اول.
- ۱۷- عاملی، سید محمد جواد، مفتاح الكرامه، قم، نشر اسلامی، ۱۳۹۱، چاپ سوم.
- ۱۸- عاملی، یاسین عیسی، الاصطلاحات الفقهیة فی الرسائل العملیة، بیروت، دار البلاغه، ۱۴۱۳ه، چاپ اول.
- ۱۹- کاتوزیان، ناصر، عقود معین، تهران، گنج دانش، ۱۳۹۵، چاپ دوم.
- ۲۰- موسوی بجنوردی، محمد حسن، القواعد الفقهیة، قم، الیهادی، ۱۳۷۷، چاپ سوم.
- ۲۱- موسوی خوئی، سید ابوالقاسم، مصباح الفقاهة، ج ۷، قم، ۱۳۷۱، چاپ اول.
- ۲۲- واثقی، محسن، «بررسی تطبیقی صحت و بطلان شرط بنایی در حقوق اسلام و حقوق ایران»، فصلنامه پژوهش‌های فقه و حقوق اسلامی، سال هشتم، شماره بیست و نهم، ۹۱، ص ۱۳۸.

Jurisprudential legal analysis of the conditions during the mortgage contract with a look at the verses of the Holy Quran

Abstract

A contract is one of the examples of "legal acts" and when a condition is placed on the same contract, it requires the fulfillment of these conditions in addition to the contract from which perspective these conditions are reflected and we consider such as: condition adjective, verb And the result. And if the violation is done during the contract, it will disrupt the execution of the contract. Now, one of these contracts, such as the mortgage contract, the mortgagor and the mortgagor, include in their contract conditions that if the mortgagor and the mortgagor act against it, they are entitled to the eagle, including the mortgage contract terms: the condition of power of attorney The case of a mortgage to the mortgagor is a condition of deprivation of the right of sale from the mortgagor and a condition of the mortgage interest belonging to the mortgagor. And to say that if a mortgage contract took place and it had conditions, are the mortgagor and the mortgagor obliged to do it? And if they set conditions that were contrary to the requirements of the mortgage, what is the obligation? In our law and jurisprudence, the definitions of many conditions in mortgage contracts are given separately from each of them, such as: contract, mortgage and conditions are defined, according to what is stated from the point of view of jurists and jurists in this research that this There are no obstacles as long as the conditions are not contrary to the requirements of the mortgage, but if these conditions are brought and deprive the parties of their rights, such as: the debtor is owed in case of non-payment, this condition is completely eliminated because it harms the mortgagor. And while the purpose of this collateral is to put this property so that the mortgagor is not harmed. In this research, which is of great importance, jurisprudential and legal sources and dissertations and articles available on the Internet have been used. And finally, one of the important achievements of this research is that by expressing these issues and getting to know people in the society, people are harmed downwards.

Keywords: contract, condition, terms of the contract, mortgage contract.