

۱۵۱۹۱ ۴۹

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بررسی و ملاحظات معارض با اسناد رهنی بانک در رویه قضایی

مولفان:

دکتر علیرضا مشهدی زاده - عضو هیات دانشگاه

غلامرضا عباسی - وکیل پایه یک دادگستری

انتشارات چتر دانش

۱۳۹۶

سرشناسه	مشهدی زاده، علیرضا، ۱۳۵۹ -
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	بررسی معاملات معارض با اسناد رهنی بانکی در رویه قضایی / مولفان علیرضا مشهدی زاده، غلامرضا عباسی.
مشخصات نشر	تهران: چتر دانش، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	۱۷۹ ص: ۱۴/۵×۲۱/۵ س.م.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۱۴۲-۴:
وضعیت فهرست نویسی: فیپا	
داشته	کتابنامه: ص. ۱۷۴ - ۱۷۹؛ همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع	معاملات معارض -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	
	Conflicting transactions -- Law and legislation -- Iran
موضوع	معاملات -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	Transactions -- Law and legislation -- Iran
موضوع	رویه قضایی -- ایران
موضوع	Jurisprudence -- Iran
شناسه افزوده	عباسی، غلامرضا، ۱۳۵۶ -
رده بندی کنگره	۱۳۹۶ / م ۸۵۸ / ک ۴
رده بندی دیویی	۳۴۶/۵۵۰۲
شماره کتابشناسی ملی	۴۷۷۶۷۱۸

نام کتاب	بررسی معاملات معارض با اسناد رهنی بانکی در رویه قضایی
ناشر	چتر دانش
مولفان	دکتر علیرضا مشهدی زاده- غلامرضا عباسی
نوبت و سال چاپ	اول- ۱۳۹۶
شمارگان	۱۰۰۰
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۱۴۲-۴:
قیمت	۱۰۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خمینری جاوید (اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

پست الکترونیک: nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

سخن ناشر

رشته‌ی حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله‌ی یکی از پرطرفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه‌ی خدمت شده و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند. منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه‌ی کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متوالی چنانچه باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند.

این، درحالی است که ساز میرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. همین‌که به این دلیل، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته‌ی حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد. کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آن‌ها از یک سو و تناسب آن‌ها با نیازهای علمی پژوهشگران و دانشجویان، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

مؤسسه‌ی آموزشی عالی آزاد چتردانش، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است تا با همکاری و همراهی با دانشجویان رشته‌ی حقوق برآورد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانش‌پژوهان، تولید آثاری همت گمارد که مهم‌ترین دستاورد آن‌ها، تسهیل آموزش و ترویج یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه‌ی خدمات آموزشی، شایستگی‌های خود را در این حوزه‌ی علمی بیش از پیش به منصه‌ی ظهور رساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

فهرست

۸	مقدمه.....
۱۵	بخش اول: کلیات و ماهیت حقوقی وثیقه.....
۱۰	فصل اول: مفاهیم و اقسام سند.....
۱۰	مبحث اول: مفاهیم.....
۱۰	گفتار اول: تعاریف.....
۱۰	بند ۱: تعاریف.....
۱۱	بند ۲: وثایق.....
۱۳	بند ۳: رهن.....
۱۴	بند ۴: تمیز عقد رهن و وثیقه در عقود بانکی.....
۱۶	بند ۵: اسناد تضمینی.....
۱۷	گفتار دوم: مفاهیم مرتبط.....
۱۷	بند ۱: معامله معارض.....
۱۸	بند ۲: املاک توثیقی (رهنی).....
۱۹	مبحث دوم: اقسام سند (از منظر اجراء).....
۱۹	گفتار اول: سند رسمی.....
۲۱	بند ۱: سند رسمی «رهنی».....
۲۲	بند ۲: سند رسمی «تخصیص تسهیلات».....
۲۳	بند ۳: سند رسمی «ذمه‌ای».....
۲۳	گفتار دوم: سند عادی.....
۲۴	بند ۱: سند عادی در حکم لازم الاجراء.....
۲۶	بند ۲: اسناد تجاری.....
۲۸	فصل دوم: انواع وثایق بانکی و ماهیت آنها.....
۲۸	مبحث اول: انواع وثائق و تضمینات بانکی.....
۳۰	گفتار اول: وثائق منقول.....

گفتار دوم: وثائق غیرمنقول.....	۳۱
گفتار سوم: اسناد تضمینی.....	۳۶
مبحث دوم: ماهیت حقوقی وثایق بانکی.....	۳۷
گفتار اول: وثیقه بودن «اسناد تخصیص تسهیلات».....	۳۸
بند ۱: تفاوت وثایق بانکی از بیع شرط.....	۴۰
۱: تفاوت وثایق بانکی از وکالت در تملک.....	۴۳
گفتار دوم: لزوم ثبت معاملات وثیقه‌ای مربوط به اموال غیرمنقول.....	۴۳
بخش دوم: انعقاد معامله معارض با اسناد رهنی و ضمانت اجرای آنها در رویه قضایی.....	۴۷
فصل اول: انواع معامله معارض و آثار آن.....	۴۷
مبحث اول: انواع معامله معارض.....	۴۷
گفتار اول: انواع معامله معارض به اعتبار اسناد.....	۴۷
بند ۱: تعارض مفاد دو سند ادله.....	۴۷
بند ۲: تعارض مفاد دو سند رسمی.....	۵۰
بند ۳: تعارض مفاد سند رسمی با سند عادی (از حیث تقدم و تاخر زمانی).....	۵۴
گفتار دوم: انواع معامله معارض به اعتبار سایر ادله.....	۵۷
بند ۱: تعارض مفاد سند با شهادت شهود.....	۵۸
بند ۲: تعارض مفاد سند بر مبنای اقرار.....	۶۲
بند ۳: تعارض مفاد سند بر مبنای اماره.....	۶۳
بند ۴: تعارض مفاد سند بر مبنای سوگند.....	۶۴
مبحث دوم: آثار معامله معارض با اسناد رهنی بانکی.....	۶۵
گفتار اول: آثار معامله معارض نسبت به انتقال گیرنده.....	۶۵
گفتار دوم: آثار معامله معارض نسبت به انتقال دهنده.....	۶۷
گفتار سوم: آثار معامله معارض نسبت به بانک.....	۶۸

فصل دوم: ضمانت اجرای معامله معارض و رویه قضایی	۷۰
مبحث اول: ضمانت اجرای معامله معارض	۷۰
گفتار اول: ضمانت اجرای حقوقی	۷۰
بند ۱: عدم نفوذ	۷۰
بند ۲: ملان	۷۴
بند ۳: غیر قابل استناد بودن	۷۵
گفتار دوم: ضمانت اجرای کیفری	۷۷
بند ۱: ماده ۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک	۷۸
بند ۲: کاربرد این ماده	۸۱
مبحث دوم: رویه قضایی	۸۴
گفتار اول: اولویت متعین بانک رهن یا منتقل الیه	۸۴
بند ۱: ارجح دانستن حق متعین بانک رهن یا منتقل الیه دارای بیع نامه مقدم (حکم به بطلان قرارداد رهنی بانک)	۸۴
بند ۲: ارجح دانستن سند رهنی بانک	۹۵
گفتار دوم: نقد و بررسی رویه قضایی	۱۰۱
ضمایم: رویه قضایی	۱۱۰
فهرست منابع و مآخذ	۱۷۴

مقدمه

بانک‌ها بر اساس قوانین در مقام اعطای تسهیلات و به منظور اطمینان از بازپرداخت وجوه واریزی غالباً اموال (منقول یا غیر منقول) مشتریان و یا اشخاص ثالث (راهنین) را به موجب سند رسمی در وثیقه (رهن) می‌گیرند. منتها در برخی موارد در هنگام وصول مال مرهونه به دلیل عدم پرداخت اقساط، ملاحظه می‌گردد وثیقه گذار قبل از تنظیم سند رهنی، مورد وثیقه را به بیع عادی به خریدار منتقل نموده و سپس بدون اعلام موضوع، همان مال را در رهن بانک قرار داده است. به این امر منجر به تعارض حقوق مالکانه خریدار از یک سو و حق عینی بیع به نسبت به عین مرهونه از سوی دیگر می‌گردد. هرچند در بسیاری از موارد معاملات عادی مقدم صوری و مزورانه می‌باشند.

در خصوص وضعیت حقوق تعارض فی مابین سند رسمی رهنی و بیع عادی، رویه قضایی مشخصی را توجیه سکوت قانونگذار دیده نمی‌شود. بعضی از محاکم با احراز بیع عادی، حکم به بطلان اسناد رهنی بانک و بالتبع فک رهن از مورد وثیقه می‌نمایند. سبب امر موجب تزلزل و بی‌اعتباری اسناد رسمی که نزد قانون گذار دارای اعتبار بالایی است می‌گردد و نتیجتاً باعث ضرر بانک‌ها و سوء استفاده تسهیلات گیرندگان شده است. از طرفی دیگر برخی از محاکم - به حق - با ارجح دانستن اسناد رسمی منجر به تدور نسبت به اسناد عادی تنظیمی مقدم، حکم به بقاء و اعتبار سند رسمی (رهنی) می‌نماید که این امر منجر به ورود ضرر و زیان جبران ناپذیر به خریدار مقدم و یا حسن نیت می‌شود که بدون اذن و اطلاع او، نسبت ترهین مبیع اقدام شده و معامله مشمول حق عینی شخص ثالث (بانک) قرار گرفته است.

این تفاوت رویه‌ها در محاکم قضایی موجب عدم قابلیت مشخص برای احقاق حق بانک‌ها در مقام پاسخگویی به این دادخواست‌ها می‌باشد چه این که بانک‌ها در زمان انعقاد قرارداد رهنی تمامی استعلامات قانونی را اخذ می‌نمایند ولی با توجه به عدم ثبت معاملات عادی اطلاعی از آن ندارند که از این حیث نیز حرجی بر بانک‌ها (با توجه به عدم ثبت معاملات عادی) وجود ندارد، لذا کتاب حاضر با توجه به معضلات ناشی از تشتت آرا و با توجه به تصویب ماده ۶۲ قانون

احکام دائمی برنامه‌های توسعه ای کشور مصوب ۱۳۹۵ و با تحلیلی جدید جهت حل تعارضات در احکام محاکم و با هدف بیان راه حل حقوقی عادلانه و منصفانه جهت اعتبار بخشیدن به اسناد رسمی در این قبیل دعاوی نگاشته شده است. با توجه به جمیع مطالب ابرازی، بررسی حقوقی تعارض این معاملات در رویه قضایی یک ضرورت به نظر می‌رسید زیرا عدم وجود رویه ای واحد در خصوص ابراء موضوع یکی از معضلات دعاوی بانکی و محملی برای سوء استفاده ی افراد بود و در عدم پرداخت دیون بانکی است، لذا این عدم شفافیت انگیزه نگارش کتاب فعلی شده است. لازم است از زحمات آقای فرزاد دانشور مدیریت محترم انتشارات پسر دانش که در راستای غنای ادبیات حقوقی ایران تلاش شایانی را می‌نمایند، اقام به انتشار کتب فاخر در عرصه جامعه حقوقی می‌نماید، کمال تشکر و قدردانی نمود.