



دعویٰ فک رهن

در رویه دادگاهها

مهدی زینالی
وکیل پایه یک دادگستری



فهرست کلی

۷	مقدمه
۱۱	معرفی دعوا و نمونه دادخواست فک رهن
۱۳	معرفی دعوی فک رهن
۲۳	دعوی فک رهن در آراء دیوان عالی کشور
۲۵	مبحث اول: فک رهن در آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور
۴۲	مبحث دوم: فک رهن در آراء اصراری دیوان عالی کشور
۸۹	مبحث سوم: فک رهن در آراء شعب دیوان عالی کشور
۹۰	دعوی فک رهن در آراء دادگاه بدوی و تجدیدنظر
۱۷۴	دعوی فک رهن در نشست‌های قضائی
۲۰۲	دعوی فک رهن در نظریه‌های مشورتی
۲۱۶	دعوی فک رهن در قوانین و مقررات قانونی
۲۱۸	از قانون مدنی
۲۲۲	از قانون آیین دادرسی مدنی
۲۲۳	از قانون اجرای احکام مدنی
۲۲۵	از قانون مجازات اسلامی
۲۲۶	از قانون آیین دادرسی کیفری
۲۳۴	از قانون تجارت
۲۳۷	از قانون ثبت اسناد و املاک
۲۳۹	از آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک
۲۴۵	از آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت
۲۶۰	از قانون تملک آپارتمان‌ها
۲۶۲	منابع و مأخذ

فهرست جزئی

۷	مقدمه
۱۱	معرفی دعوا و نمونه دادخواست فک رهن
۱۳	معرفی دعوی فک رهن
۱۳	مقدمه
۲۰	نمونه دادخواست الزام به فک رهن
۲۱	نمونه دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی به همراه فک رهن
۲۳	دعوی فک رهن در آراء دیوان عالی کشور
۲۵	مبحث اول: فک رهن در آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور
۲۵	۱. معاملات منافی حق مرتهن از سوی راهن
۲۹	۲. لزوم فک رهن با ایفاء تعهد مصرح در سند رسمی وثیقه
۴۲	مبحث دوم: فک رهن در آراء اصراری دیوان عالی کشور
۴۲	۱. الزام فروشنده به فک رهن و تنظیم سند رسمی انتقال
۵۹	۲. اجازه فروش ملک مورد رهن جهت استهلاك بدهی راهن
۸۹	مبحث سوم: فک رهن در آراء شعب دیوان عالی کشور
۸۹	۱. وثیقه و رهن گذاشتن مال موجب خروج آن از ملکیت مالک نمی شود
۹۰	دعوی فک رهن در آراء دادگاه بدوی و تجدیدنظر
۹۲	۱. دعوی فک رهن بدون طرفیت بانک مرتهن
۹۳	۲. طرح دعوی ابطال عقد رهن شرط پذیرش دعوی ابطال سند رهنی
۹۵	۳. آثار توقیف مال مرهونه بر دعوی الزام به تنظیم سند رسمی و فک رهن
۹۹	۴. ابطال تمبر بر اساس ارزش خواسته با موضوع فک رهن
۱۰۱	۵. اختصاص وصف تجریدی چک ضمانت به دارنده ثالث با حسن نیت
۱۰۶	۶. لزوم تبعیت دادگاه بدوی از رأی دادگاه تجدیدنظر برای رسیدگی ماهوی
۱۰۹	۷. شرط مطالبه وجه التزام عدم انجام به موقع تعهد انتقال مبیع
۱۱۲	۸. ابلاغ رأی داوری خارج از مهلت قانونی
۱۱۵	۹. لزوم طرح دعوی اثبات فسخ قرارداد قبل از مطالبه آثار فسخ
۱۱۷	۱۰. دعوی تنظیم سند رسمی انتقال نسبت به ملک در رهن توسط ثالث
۱۱۸	۱۱. جواز نقل و انتقالات املاک مرهونه
۱۲۰	۱۲. استماع ادعای صوری بودن معامله در مقام دفاع بدون دادخواست تقابل
۱۲۳	۱۳. دعوی تنظیم سند رسمی ملک بازداشتی توسط خود خواهان

۱۴. صحت بیع با وجود در رهن بودن مبیع ۱۲۷
۱۵. عدم جواز الزام خواننده به تنظیم سند رسمی در حالتی که از ملک فک رهن به عمل نیامده. ۱۲۹
۱۶. ملزم بودن بایع به تسلیم مبیع وصف شده در سند ۱۳۴
۱۷. الزام به تنظیم سند رسمی انتقال ملک مرهونه ۱۴۳
۱۸. انتقال مال مرهونه با حفظ حقوق مرتهن ۱۴۵
۱۹. معامله نسبت به مال مرهونه ۱۴۷
۲۰. افزایش خواسته در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال ۱۴۹
۲۱. انتقال موضوع قرارداد داوری به شخص ثالث ۱۵۰
۲۲. اثر تبدیل تعهد ۱۵۴
۲۳. اخذ توضیح از خواهان ۱۵۶
۲۴. خوانندگان دعوی فک رهن ۱۵۷
۲۵. نحوه طرح دعوی الزام به فک رهن از مبیع ۱۵۹
۲۶. تنظیم سند و فک رهن ۱۶۲
۲۷. درخواست فک رهن در فرض وجود وثایق متعدد ۱۶۹
۲۸. مطالبه انجام تعهدات مربوط به مبیع در رهن ۱۷۱
- ۱۷۴ دعوی فک رهن در نشست‌های قضائی**
۱. فروش اقساطی مبیع تحت عنوان عقد بیع ۱۷۶
۲. الزام به تنظیم سند رسمی با توجه به در رهن بودن مورد معامله ۱۷۸
۳. معامله ملک مرهونه ۱۷۹
۴. مقدم بودن مرتهن بر سایر طلبکاران در استیفای طلب ۱۸۱
۵. صدور احکام برخلاف قانون ۱۸۲
۶. تفویض وکالت به شخص ثالث در عقد رهن ۱۸۳
۷. جواز انتقال عین مرهونه توسط راهن بدون رضایت مرتهن ۱۸۵
۸. الزام فروشنده به فک رهن ۱۸۶
۹. دعوی فک رهن مالی است یا غیرمالی ۱۹۹
- ۲۰۲ دعوی فک رهن در نظریه‌های مشورتی**
۱. بهای خواسته در دعوی فک رهن ۲۰۴
۲. تأدیه طلب بستانکار مقدم از سوی یکی از محکوم‌لهم ۲۰۴
۳. اجرای حکم ابطال سند و فک رهن در صورت خودداری محکوم‌علیه از امضای سند ۲۰۶
۴. پرداخت حق‌الرہانه و توقیف در قبال اجرائیه ۲۰۶

۲۰۸	..... بررسی عملیات اجرایی حکم صادره در خصوص مال مرهونه
۲۰۸	..... وام بانکی مربوط به شش دانگ یک باب ساختمان
۲۰۹	..... تقدم مرتهن نسبت به سایر بستانکاران در خصوص مال مرهونه
۲۱۰	..... مطالبه هزینه فک رهن و هزینه‌های دارایی و شهرداری و غیره ضمن صدور حکم
۲۱۰	..... تعهد به فک رهن مشمول ماده ۲ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی
۲۱۱	..... مباشرت راهن جهت تأدیه دین و تقاضای فک رهن
۲۱۱	..... الزام به تنظیم سند رسمی در صورت موافقت مرتهن با فروش مال
۲۱۲	..... صحت توقیف مزاد بر رهن
۲۱۳	..... هزینه دادرسی دعوی توقیف عملیات اجرایی و ابطال اجرائیه یا فک رهن
۲۱۳	..... تقاضای توقیف سایر اموال محکوم‌علیه به میزان مبلغ رهن
۲۱۴	..... بررسی توقیف مزاد بر ارزش مال در ید دیگر مرتهنین
۲۱۴	..... تأدیه هزینه‌های فک رهن و مفاصاحساب و سایر هزینه‌های لازم برای تنظیم سند رسمی
۲۱۶	..... دعوای فک رهن در قوانین و مقررات قانونی
۲۱۸	..... از قانون مدنی
۲۲۲	..... از قانون آیین دادرسی مدنی
۲۲۳	..... از قانون اجرای احکام مدنی
۲۲۵	..... از قانون مجازات اسلامی
۲۲۶	..... از قانون آیین دادرسی کیفری
۲۳۴	..... از قانون تجارت
۲۳۷	..... از قانون ثبت اسناد و املاک
۲۳۹	..... از آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک
۲۴۵	..... از آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت
۲۶۰	..... از قانون تملک آپارتمان‌ها
۲۶۲	..... منابع و مأخذ

مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی متفاوت است، با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود که البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی قبل از خروج از دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی وارد مرحله کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با ورود به میدان کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی‌تردید تنها منبع آموزش عملی وکالت، قضاوت و به‌طور کلی حقوق، بعد از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، همین رویه قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خواننده قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی نمی‌تواند بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع روح زنده و محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه به قیمت عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان تمام خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هر کدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای

انجام بخشی از وظیفه فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منحصر به فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید. در راستای تأمین این هدف مجموعه‌ای از کتاب‌ها هر کدام تحت عنوان کلی «دعوی...»

در رویه دادگاه‌ها» شامل موارد زیر تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛

۲. آرای اصراری؛

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور؛

۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛

۵. نشست‌های قضائی؛

۶. نظریه‌های مشورتی؛

۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛

۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا.

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه‌کنندگان عزیز قرار گیرد.



مختصر ویژگی‌های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا؛
 ۲. تقسیم‌بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛
 ۳. ارائه معرفی دعوا و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛
 ۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛
 ۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.
- «گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ‌های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پر بار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.
- مدیر مسئول انتشارات

فصل اول

معرفی دعوا و نمونه دادخواست فک رهن

معرفی دعوی فک رهن

مقدمه

قبل از ورود به «دعوی الزام به فک رهن»، باید بدانیم رهن چه نوع عقدی است. خوشبختانه مقنن در ماده ۷۷۱ ق.م. رهن را عقدی تعریف کرده که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به دائن می‌دهد رهن دهنده را رهن و طرف دیگر را مرتهن می‌گویند و در ادامه مقرر داشته که قبض مرتهن بر مال مرهون شرط می‌باشد، لیکن استمرار آن لازم نیست.

الف) شرایط و تشریفات عقد رهن

«عقد رهن» نسبت به مرتهن جایز و نسبت به رهن لازم است و بنابراین، مرتهن می‌تواند هر وقت بخواهد آن را بر هم زند ولی رهن نمی‌تواند قبل از اینکه دین خود را ادا نماید و یا به نحوی از انحاء قانونی از آن بریء شود رهن را مسترد دارد و همچنین به موت رهن یا مرتهن رهن منفسخ نمی‌شود، ولی در صورت فوت مرتهن رهن می‌تواند تقاضا نماید که رهن به تصرف شخص ثالثی که به تراضی او و ورثه معین می‌شود داده شود. در صورت عدم تراضی، شخص مزبور از طرف حاکم معین می‌شود. در ادامه باید متذکر شد که ید مرتهن امانی محسوب شده و در صورت تلف یا ناقص شدن مال مرهونه به شرط تقصیر مسئولیت خواهد داشت البته اگر بعد از پرداخت دین از سوی مدیون و درخواست رفع فک رهن، این مهم انجام نگیرد مسئولیت مرتهن از فرض تقصیر به فرض مسئولیت مطلق یعنی مسئولیت (بدون توجه به تقصیر مرتهن با فرض تلف شدن مال مرهونه) منتقل خواهد شد؛ به عبارت دیگر، ید مرتهن از حالت امانی به حالت ضمانی تبدیل خواهد شد.



ب) مال مرهونه و متعلقات آن

علاوه بر خود مال مرهونه هر چیزی که در عقد بیع بدون قید صریح به عنوان متعلقات جزء مبیع محسوب می شود جزء مال مرهونه است در این خصوص ماده ۷۸۶ ق.م.ا مقرر می دارد: «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.» و از سویی اگر راهن مقداری از دین خود را پرداخت کند حق مطالبه همان مقدار از مال مرهونه را ندارد البته توافق و تراضی طرفین ممکن است.

ج) دعوی راهن علیه مرتهن

دعوایی است که موضوع این نوشته را به خود اختصاص داده و تحت عنوان «الزام به فک رهن» از آن در مراجع قضائی یاد می شود و ممکن است به صورت مستقل یا به همراه دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضائی مطرح گردد که در ذیل به توضیح آن ها می پردازیم:

۱. **خواسته دعوا صرفاً فک رهن می باشد:** در این حالت راهن یکی از اموال خود را در رهن شخص ثالثی (مانند بانک) قرار داده و با وجود پرداخت تمام دیون و برائت ذمه بانک (مرتهن) به تعهد خود مبنی بر فک رهن از مال مرهونه محل نمی کند همان طوری که در رویه عملی بانک مشاهده می شود که بانک با این استدلال که شخص راهن در حال حاضر وام های دیگری دارد حاضر به فک رهن از مال مرهونه مربوط به وام تسویه شده نمی باشد. در این حالت اولاً: ید بانک از حالت امانی به ضمانی تبدیل شده و راهن نیز می تواند دادخواستی تحت عنوان «الزام به فک رهن» و پرداخت اجرت المثل ایام عدم فک رهن به همراه خسارات قانونی و قراردادی» را به مرجع قضائی ذی صلاح تقدیم نماید.



۲. **خواسته دعوا فک رهن به همراه الزام به تنظیم سند رسمی باشد:** حالتی را شامل می‌شود که فروشنده (اصولاً سازندگان املاک) قبل از فروش ملک آن را در رهن بانک برای اخذ وام قرار می‌دهند و با تنظیم قول‌نامه‌ای آن را به خریدار منتقل و متعهد می‌شود در مهلت زمان مندرج در قول‌نامه، ضمن **فک رهن** مال مرهونه، سند رسمی به نام خریدار تنظیم نمایند.

البته در نحوه تنظیم خواسته این دعوا سه نظریه بدین شرح وجود دارد.

اکثریت اعضای محترم کمیسیون حاضر در جلسه معتقد بودند؛ چون **فک رهن** خود نوعی دعواست و الزام به **فک رهن** در واقع موجب انحلال عقد رهن و یک رابطه حقوقی است؛ لذا ضرورت دارد که خواهان ضمن تقدیم دادخواست الزام به تنظیم سند، به‌عنوان دعوای دوم **فک رهن** را هم بخواهد؛ لیکن اقلیت عقیده داشتند با توجه به اینکه **فک رهن** همانند مفاصحاسب شهرداری مالیاتی از لوازم اجرای حکم تنظیم سند رسمی است و نیز فرض بر این است که دادگاه رسیدگی‌کننده استحضار دارد که **ملک** موضوع دعوا در رهن است؛ لذا به هنگام صدور حکم الزام به تنظیم سند رسمی با آوردن قید حفظ حقوق مرتهن در حکم مورد خاص است و نیاز به طرح دعوای جداگانه در این خصوص نمی‌باشد.

رویه دیگری که در بعضی از محاکم ما جاری است (رویه چهارم) این است که دعوای الزام به تنظیم سند رسمی راجع به **ملک** مرهونه مطلقاً در دادگاهها قابل پذیرش است؛ زیرا **فک رهن** مقدمه تنظیم سند رسمی است؛ بنابراین، اگر خریدار، فروشنده را با دعوای الزام به تنظیم سند رسمی، طرف دعوا قرار دهد، از باب قاعده تضمن و از باب التزام به شیء، التزام به لوازم آن است و **فک رهن** که مقدمه الزام است، باید عملی شود و اگر کسی محکوم به الزام به تنظیم سند رسمی ملکی شود که در رهن است، فروشنده متعهد، مکلف است ابتدا **ملک** را از رهن خارج، (مانع را بر طرف کند) سپس سند

مالکیت را به نام خریدار نماید. کما اینکه تکلیف به اخذ مفصاحساب مالیاتی، پرداخت عوارض شهرداری، تفکیک ملک ... که همگی از مقدمات تنظیم سند رسمی می‌باشند، نیازی به طرح دعوی مستقلی ندارند؛ بنابراین، الزام قانونی و قراردادی فک رهن فروشنده ملک (راهن) هم نیازی به طرح دعوی مستقل (فک رهن) ندارد. به نظر می‌رسد نظر فوق قانونی و راه‌گشا می‌باشد.^۱

بعد از صدور رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۸/۲ از دیوان عالی کشور که مقرر می‌داشت: «مطابق مواد قانون مدنی گرچه رهن موجب خروج عین مرهونه از مالکیت راهن نمی‌شود؛ لکن 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، بنا به مراتب مذکور در جایی که بعد از تحقق رهن، مرتهن مال مرهونه را به تصرف راهن داده اقدام راهن در زمینه فروش و انتقال سرقفلی مغازه مرهونه به شخص ثالث بدون اذن مرتهن، از جمله تصرفاتی است که با حق مرتهن منافات داشته و نافذ نیست در نتیجه رأی شعبه چهاردهم دیوان عالی کشور که با این نظر موافقت دارد به اکثریت آراء صحیح قانونی تشخیص می‌شود. این رأی وفق ماده واحده قانون مربوط به وحدت رویه قضائی مصوب تیرماه ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.» به جای پایان پذیرفتن اختلافات دامنه مناقشات و تفسیرهای

۱. غلامعلی صدقی، نقل از مقاله فروش ملک مورد رهن، عضو معاون دیوان عالی کشور، ص ۱۱.