

راجع به رهن و رهن اموال غیر بیشتر بدانیم

مشهور است که دارایی بدهکار، وثیقه بدهیهای اوست ولی صرف نظر از اینکه این عبارت صحیح نیست، برای طلبکار این وثیقه عمومی از ارزشی برخوردار نمی باشد چرا که به هنگام وصول طلب صرفاً می تواند به اموال موجود بدهکار مراجعه کند و چه بسا از زمان ایجاد بدهی تا زمان اخذ حکم و وصول طلب، (نظر به اینکه بدهکار مالک اموال خود است) بدهکار آن را به هر کسی که می خواهد انتقال دهد ضمن اینکه طی مدت موصوف ممکن است طلبکاران دیگری هم بوجود آیند که زودتر نسبت به بازداشت اموال و دارائی بدهکار اقدام کنند بنابراین همواره در بانک جهت پرداخت تسهیلات، موضوع اخذ وثیقه مطمئن و مکفی که در بند ۶ از آئین نامه فصل سوم عملیات بانکی بدون ربا با عنوان «تامین کافی آمده است مورد عنایت و توجه بوده است که یکی از وثایق و تائیدات کافی، رهن اموال اعم از منقول و غیر منقول و اعم از اینکه مال متعلق به گیرنده تسهیلات باشد یا شخصی ثالث می باشد.»

مفهوم رهن

رهن عقدی است که مال مدیون وثیقه طلب قرار می گیرد. با عقد رهن، طلبکار وثیقه عینی حاصل می کند بدین معنا که رهن نمی تواند در مورد رهن تصرفی کند که به زیان طلبکار باشد و طلبکار نسبت به وصول طلب خود از قیمت و ارزش مورد رهن بر سایر طلبکاران حق تقدم و رجحان می یابد.

رهن مال غیر

لزومی ندارد که مورد رهن ملک مدیون باشد. شخص ثالث می تواند به اذن و خواهش مدیون، یا بدون اذن او، مال خود را وثیقه دین بدهکار قرار دهد. همچنین می تواند مال خود را به مدیون دهد تا رهن دین خویش بگذارد. در این صورت هرگاه دین در سررسید پرداخت نشود، طلبکار حق پیدا می کند تا درخواست فروش آن مال را از مقام های قضایی بکند ولی نمی تواند به سایر اموال مالک رجوع کند و رهن بیش از مبلغ مندرج در سند رهنی اعم از اصل سود و خسارات مسئولیتی ندارد مگر اینکه اسناد تعهدآور دیگر بدهکار را بعنوان ضامن امضاء کرده و متعهد به اجرای آن باشد. همین که مال به رهن داده شود مالک پایبند آن است به بیان دیگر در رابطه میان مالک و مرتهن حق تکلیف حکمفرماست نه اذن و اباحه^۱. همچنین هرگاه در اثر تقاضای مرتهن وثیقه به فروش رود، آنچه تا میزان دین، مرتهن^۲ بر می دارد، مالک به مدیون رجوع می کند و نسبت به باقیمانده ثمن از آن مالک است و باید به او داده شود ولی اگر به کمتر از ثمن فروخته شود مالک نمی تواند به بیش از آن به مدیون رجوع کند.

آیا می توان مال محجورین را از طرف ولی یا قیم به رهن گرفت ؟

رهن گذاردن گاه لازمه اداره دارایی محجور^۳ است که به عهده ولی یا قیم نهاده شده است، ولی چون با رهن نهادن مال مولی علیه^۴ در معرض خطر انتقال ناخواسته و حراج قرار می گیرد، قانون گذار قیم را در رهن اموال غیر منقول مولی علیه محدود به رعایت غبطه او و تصویب دادستان کرده است. دادستان در کار ولی قهری^۵ دخالت ندارد و ظاهر این است که پدر و جد پدری رعایت غبطه^۶ مولی علیه را می کنند و خلاف آن نیاز به اثبات دارد. در مورد اموال منقول مدنی حکم وجود ندارد ولی به نظر می رسد که قید مراعات مصلحت^۷ در هر اقدامی که به نمایندگی انجام می شود باید رعایت گردد و از این حیث ولی قهری نیز با دیگران تفاوت ندارد.

آیا ولی قهری می تواند مال مولی علیه را وثیقه دین خود قرار دهد ؟

فرض مساله این است که اگر ولی قهری مدیون باشد و یا در مقام اخذ تسهیلات از بانک، آیا می تواند به ولایت از سوی فرزند خود مال او را وثیقه بدهی خود قرار دهد ؟ در تائید اختیار ولی ممکن است گفته شود که به موجب ماده ۱۱۸۳ قانون مدنی در کلیه امور مربوط به اموال و حقوق مالی مولی علیه ولی نماینده قهری او می باشد، پس در این مورد خاص نیز حق دارد به نمایندگی از طرف مولی علیه مال او را به رهن دهد. ولی به این استدلال می توان اینگونه پاسخ داد که نمایندگی ولی قهری تا جایی است که اقدام او برای رعایت مصلحت مولی علیه باشد و هیچ نماینده ای نمی تواند اختیار خود به زیان موکل استفاده کند ظاهر این است که ولی بر خلاف مصلحت مولی علیه اقدامی نمی کند ولی این ظهور در موردی است که طبیعت کار او به زیان مولی علیه نباشد. در فرض ما که ولی قهری مال او را در معرض خطر فروش و تملک طلبکار خود قرار می دهد طبیعت عمل حقوق ظاهر یاد شده را از بین می برد. پس در صورتی رهن مال محجور امکان دارد که ولی قهری به دلایلی در دادگاه ثابت کند که رعایت مصلحت مولی علیه شده است.

امکان قبول رهن برای طلب مولی علیه :

قبول رهن بی گمان به سود مولی علیه است و به همین جهت ولی یا قیم می تواند به نمایندگی او مالی را به عنوان وثیقه بپذیرد. رهن گرفتن برای تضمین وصول طلب یتیم صغیر از سوی ولی یا قیم در راستای حفظ مصلحت و رعایت غبطه او است زیرا بدین وسیله مال او که باید به بهترین صورت اداره شود مصون می ماند به همین جهت در قانون مدنی و قانون امور حسبی از این حیث محدودیتی برای ولی و قیم ایجاد نشده است.

شرایط ترهین مال غیر توسط مدیون به وکالت از سوی مالک ملک در بانک

علی الاصول^۸ ترهین مال غیر به لحاظ حقوقی بلامانع می باشد لیکن بانک جهت حفظ جایگاه اجتماعی خود و منافع مالکینی که اصالتاً و یا با تفویض وکالت به بدهکار (تسهیلات گیرنده) اذن در ترهین مال خود به نفع غیر (تسهیلات گیرنده) داده اند بر اساس دستورالعمل ها و بخشنامه های صادره خود رعایت برخی از شرایط را لازم دانسته است .

بند دوم از فصل سوم از بخشنامه ۴۴۰۰ به ترهین اموال اشخاص ثالث اختصاص یافته و لزوم اطلاع رسانی به مالک (راهن) را به هنگام ترهین املاک آنان گوشزد نموده است . بخشنامه مزبور در این خصوص به شرح زیر است :

به منظور جلوگیری از اعتراضات آتی مشتریان لازم است که کلیه واحدها ضمن رعایت مفاد بخشنامه های داخلی اطلاع رسانی مناسب و لازم را در این خصوص به متقاضیان تسهیلات قبل از تصویب تسهیلات معمول داشته و آگاهی های لازم را به مشتریان مبنی بر لزوم حضور مالکین و تأیید ملک و امضای فرم های تعهدی بانک ارائه نمایند و در راستای احتراز^۹ از هرگونه ادعای مالکین مبنی بر جعل امضای آنها اخذ امضای اسناد و فرم تعهدنامه ۸۰ در حضور مسئولین شعب و مسئولین دوایر اعتباری / صندوق صورت پذیرد.

اباحه: جایز- روا شمردن - اباحه چیزی به معنای اجازه تملک یا ارتکاب فعل یا مصرف واحد چیزی است . برای مثال اباحه تملک یعنی اجازه تملک مرتهین:گرو گیرنده

محجور : ممنوع از تصرف در مال خود- کسی که فاقد عقل (مجنون) و یا رشد (سفیه) و یا کبر (هجده سال تمام) بوده باشد.

مولی علیه : به کسی گفته می شود که تحت سرپرستی یک ولی قانونی قرار گرفته باشد.

ولی قهری : ولایت و جد صغیر و وصی منصوب از طرف آنان و نیز ولایت همان اشخاص بر مجنون و سفیهی که جنون و سفه آنان متصل به صغر باشد.

غبطه : منظور از غبطه در نگهداری اموال مولی علیه این است که ولی عملی نکند که موجب فساد مال مولی علیه شود.

مراعات مصلحت : رعایت کردن نفع و سود

علی الاصول: بطور کلی

احتراز: پرهیز کردن- دوری کردن