



آیا بانک می تواند با استناد به وکالت تنظیمی نسبت به اسناد رهنی بانکی اقدام کند؟

هدف عمده و اساسی از انعقاد عقد رهن ، آن است که در موقع استتکاف مدیون از پرداخت بدهی های خویش ، بستانکار بتواند با استفاده از رهنه و استناد بدان ، مطالبات خویش را استیفاء نماید . در این خصوص بین نظام حاکم بر قانون مدنی ، با آنچه که در قوانین و مقررات ثبتی مذکور افتاده است ، اندکی تفاوت وجود دارد .

مطابق نظامی که بر اساس قانون مدنی بر رهن حاکم است ، رهن ، مرتهن را وکیل می سازد که اگر در موعد مقرر ، رهن قرض خود را پرداخت ننمود ، مرتهن از عین مرهونه یا قیمت آن ، طلب خود را استیفاء کند و اگر در قرارداد شرط شده باشد که مرتهن حق فروش عین مرهونه را ندارد ، چنین شرطی باطل است و البته طبق ماده ۷۷۹ قانون مدنی ، هرگاه مرتهن برای فروش عین مرهونه وکالت نداشته باشد و رهن هم برای فروش و ادای دین حاضر نگردد ، مرتهن به حاکم رجوع می نماید تا اجبار به بیع و ادای دین به نحو دیگر بکند و پس از فروش ، اگر به قیمتی بیشتر از طلب مرتهن فروخته شد ، زیاده مال مالک است و اگر حاصل فروش کمتر از طلب بود ، طلبکار حق دارد برای مابقی طلب خود به رهن رجوع کند .

مقررات قانون ثبت و آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا ، در هنگام قصور متعهد (رهن) از ادای دین ، حقوق دیگری را برای مرتهن به رسمیت شناخته اند . به موجب ماده ۳۴ قانون ثبت : " در معاملات رهنی اگر بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند ، بدهی خود را نپردازد ، طلبکار می تواند از طریق صدور اجرائیه ، وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست کند چنانچه بدهکار ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید ، بنا به تقاضای بستانکار ، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن ، حداکثر ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی ، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می نماید."

بنابراین قانون ثبت برای استیفاء مطالبات مرتهن ، مقرراتی متفاوت از آنچه که در قانون مدنی بیان شده را پیش بینی کرده است و بر این اساس ، اختیار مرتهن برای فروش مال مرهونه از وی سلب گردیده و این اجازه به یک مقام صلاحیت دار دولتی (اداره اجرای ثبت) محول شده است .

اما در خصوص این ماده و ارتباط آن با مقررات قانون مدنی ، دو مسئله مطرح می شود :

۱- ماده ۳۴ قانون ثبت در سال ۸۶ اصلاح شد و پیش از این ، پس از صدور اجرائیه و ابلاغ آن ، بدهکار ۸ ماه فرصت داشت تا نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نموده یا ظرف ۶ ماه تقاضای حراج مال را بنماید و در صورتیکه هیچ یک از این اقدامات را انجام نمی داد ، پس از انقضای مدت ۸ ماه با تنظیم سند انتقال اجرائیه ، مال مورد رهن در مقابل مطالبات و هزینه های اجرائیه (که بایستی توسط بستانکار پرداخت می شد) به بستانکار منتقل می شد . با توجه به ایراد شرعی شورای نگهبان نسبت به این ماده ، اجرای آن در اواسط سال ۸۶ با بخشنامه رئیس قوه قضائیه متوقف گردیده و چند ماه بعد ماده ۳۴ اصلاحی به شرح فوق به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید .

۱- ظاهراً قانونگذار با وضع ماده ۳۴ قانون ثبت، اختیار و وکالت مرتهن برای فروش مال مرهونه که در قانون مدنی بیان شده بود را از وی سلب نموده و

در واقع مقررات موصوف در مورد املاک نسخ گردیده یا تخصیص خورده است. در نگاه اول این دیدگاه منطقی بنظر می رسد منتهی باید توجه داشت که قانون ثبت اساساً ناظر به معاملات رسمی و قراردادهای و اسناد رسمی است و نسبت به قراردادهای عادی، حکم و اشعاری ندارد لذا مقررات قانون مدنی کماکان در مورد اسناد عادی لازم الرعایه خواهند بود، مگر آنکه بگوییم به موجب مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، اسناد عادی برای اثبات معاملات راجع به اموال غیر منقول ثبت شده قابل استناد نبوده و در دادگاهها و مراجع اداری هم بدانها ترتیب اثر داده نمی شود و در این صورت، چنین سندی اساساً قابل اعتنا نمی باشد، البته عرف و رویه قضایی حاکم در این زمینه بر خلاف این استنباط جریان دارد. پس در این فرض می توان گفت که راهن و مرتهن می توانند ضمن یک سند عادی، در مورد وثیقه گذاری توافق نمایند و به علاوه راهن یک وکالت رسمی به مرتهن بدهد تا در صورتیکه در سر وعده، بدهیهای خود را پرداخت ننمود، مرتهن بتواند با استفاده از وکالتنامه، نسبت به فروش مال و استیفای طلب به کیفیتی که در قانون مدنی مقرر شده است، اقدام نماید و با وصول طلب خود، باقیمانده بهای مال را به بدهکار پرداخت نماید و در صورتیکه مال را با اجازه حاصل از وکالتنامه بنام خود منتقل نماید، انتقال مال بنام وی بایستی به بهای متعارف روز باشد.

۲- آیا مقررات ماده ۳۴ قانون ثبت از مقررات آمره است و لذا برخلاف ترتیب مندرج در آن نمی توان توافق نمود؟

از یک طرف باید گفت که قانونگذار بنا به مشکلات و ایراداتی که پیش از این وجود داشته و روابط حقوقی طرفین را دچار مشکل ساخته و احیاناً به احجاف نیز منجر می گردید و برای رعایت حقوق و منافع متقابل طرفین و نظارت دقیق و کامل بر فرایند وصول مطالبات بستانکار، چنین حکمی را مقرر نموده و طبیعی است که چنین مقرره ای مستقیماً با نظم عمومی و مصالح عالی اجتماع ارتباط داشته و توافق بر خلاف آن صحیح نمی باشد اما از طرف دیگر آنچه که قانون ثبت بیان داشته، ایجاد هماهنگی و وحدت رویه در انجام اقدامات اجرایی نسبت به اسناد رهنی و تعیین یک مدل و روش اجرایی برای حصول سریع تر به نتیجه بوده است و در واقع قانون ثبت از مقررات قانون مدنی دور نیفتاده و آنها را یکسره کنار نهاده است بلکه اجرای وکالتی که برای فروش وجود داشته (یامفروض بوده) است را به یک مقام دولتی محول کرده است و حال اگر طرفین به روش و شکل دیگری در این خصوص توافق نموده و مثلاً مقررات قانون مدنی را حاکم بر روابط خویش سازند و برای تسهیل آن وکالتی نیز تنظیم نمایند، چنین توافقی بنا به مقتضای اصل صحت و اصل آزادی قراردادها، صحیح و معتبر می باشد. مسئله مهمی که در اینجا قابل توجه است اینکه معمولاً گفته می شود که مقررات قانون ثبت از مقررات آمره می باشد و لذا اگر در مورد ملکی سند رهنی تنظیم شود، ترتیب استیفای مطالبات بستانکار به همان کیفیت است که در قانون ثبت و آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا مقرر شده است. اداره حقوقی دادگستری در نظریه مشورتی شماره



۸/۹۶۷ مورخ ۹۰/۲/۱۸ خود چنین می گوید: "ماده ۳۴ اصلاحی مورخ ۸۶/۱۱/۲۹ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، از قوانین آمره است و بانک مرتبه برای وصول طلب خود باید طبق قانون مذکور تقاضای اجرا نماید و وصول طلب بانک مرتبه به نحوی است که در ماده مذکور مقرر گردیده و اقدام مغایر با آن وجاهت قانونی ندارد بنابراین اخذ وکالت بلاعزل از وام گیرنده به منظور فروش مال مرهونه توسط بانک و برداشت طلب خود از آن به جهت عدم طی مسیر قانونی ماده ۳۴ اصلاحی مرقوم و یا تملیک آن ولو اینکه مازاد بر بدهی ارزش داشته باشد و نیز شرط عدم اعتراض و ادعای موکل نسبت به تملک ملک بدهکار، مازاد بر میزان بدهی و یا تصاحب باقیمانده ثمن مازاد بر بدهی، خلاف قواعد امری یاد شده بوده و صحیح نیست و در قانون عملیات بانکی بدون ربا نیز چنین اختیاری برای بانکها پیش بینی نشده است." آنچه که در این نظریه جای ابهام و تردید باقی می گذارد این است که مخالفت چنین وکالتی با قواعد آمره از جهت تملک و تصاحب مازاد بر بدهی توسط بستانکار است یا این ترتیب بطور کلی ایراد داشته و خلاف قانون است؟ خصوصاً با توجه به اینکه اختیار وکیل برای انجام مورد وکالت هم مطلق و بدون قید و شرط نیست و وکیل به شرح مواد ۶۶۷ و ۶۶۸ قانون مدنی باید از حدود اختیار تجاوز نکرده و مصلحت موکل را رعایت نماید و علاوه بر این، حساب مدت وکالت را نیز به موکل داده و آنچه را که به جای او دریافت کرده، به او رد کند. با این مقررات، امکان اجحاف منتفی می شود و با توجه به عبارات ذیل نظریه مشورتی، بنظر می رسد که نتیجه گیری اداره حقوقی مبتنی بر مقدماتی است که این مقدمات اشکال دارد. درج عباراتی نظیر نظیر اسقاط حق اعتراض یا عدم اعتراض در اسناد نیز از آنجاییکه چنین حقی در زمان تنظیم سند ایجاد نشده است، از مصادیق اسقاط ما لم یجب بوده و صحیح نمی باشد لذا از چنین مقدماتی، نتیجه مورد نظر اداره حقوقی قابل استنتاج نیست. اداره حقوقی دادگستری در نظریه دیگری که در مورخ ۸۱/۶/۱۱ بیان شده، به صراحت اظهار نظر نموده است که "به نظر می رسد که راهن به طریق توکیل وفق ماده ۷۷۷ قانون مدنی، از مزایای مهلت های ۸ ماهه و ۶ ماهه مقرر در ماده ۳۴ اصلاحی ۱۳۵۱ قانون ثبت منصرف شده و با این تعبیر، توکیل وفق ماده ۷۷۷ مغایرتی با ماده ۳۴ اصلاحی نخواهد داشت."^۲

"لازم به ذکر است که روش اقدام در این موارد به این صورت است که ضمن سند رهنی یا به موجب سند جداگانه، مرتبه از طرف راهن جهت معامله و انتقال ملک مورد رهن وکیل می شود و اختیارات لازم به وی تفویض می گردد و در موقعی که می خواهد استیفای طلب نماید نسبت به اعراض از رهن اقدام نموده و با استناد به اختیارات حاصل از وکالتنامه، نسبت به انتقال رسمی ملک بنام خود یا اشخاص ثالث اقدام می نماید که به شرح آنچه گفته شد اداره حقوقی دادگستری در دو نظر متفاوت در دو مقطع زمانی، دو نظریه مخالف بیان کرده و در یکی آن را مجاز دانسته و در دیگری آن را صحیح ندانسته است. البته اگر گفته شود که حکم ماده ۳۴ برای جلوگیری از اجحاف به راهن است باید توجه داشت که در مقررات

^۲ - این نظریه در زمانی بیان شده که ماده ۳۴ قانون ثبت اصلاح نشده بود و مقررات آن با ضوابط قانون مدنی تفاوت و اختلاف فاحش و آشکاری داشت و از نظر شرعی نیز مورد ایراد فقهای شورای نگهبان بود.



باب وکالت و مسئولیتهای وکیل در این خصوص، (عدم تعدی و تفریط - رعایت مصلحت موکل و دادن حساب دوران وکالت) و همچنین مقررات

مربوطه به رهن، قواعد حمایتگرانه کافی برای حمایت از راهن (بدهکار) وجود دارد.^۲

با توجه به آنچه گفته شد می توان نتیجه گرفت که توافق طرفین در اعطای وکالت نسبت به اسناد رهنی (ضمن سند رهنی یا ضمن سند مجزا)

مخالفتی با قوانین آمره نداشته و می تواند صحیح تلقی شود منتهی بانکی که با استناد به این وکالتنامه اقدام کرده و سند رسمی ملک را بنام خویش

یا بنام اشخاص دیگر تنظیم می کند :

۱- باید در انجام مورد وکالت مصلحت موکل را رعایت نماید و تنظیم و انتقال سند فقط بر مبنای قیمت عادلانه روز (ترجیحاً با جلب نظر کارشناس

رسمی دادگستری) امکانپذیر می باشد .

۲- بانک فقط حق تصاحب آن قسمت از ثمن معامله را دارد که با مطالبات وی معامله و برابری (و تهاوتر) می نمایند و مازاد آن را حق تملک ندارد و

لذا باید حساب دوران وکالت را به موکل داده و هرآنچه که اضافه بر میزان مطالباتش است را به موکل (بدهکار) رد نماید .

^۲ - ماده ۷۷۷ قانون مدنی اشعار می دارد : در ضمن عقد رهن یا به موجب عقد علیحده ممکن است راهن مرتهن را وکیل کند که اگر در موعد مقرر راهن 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 به شخص ثالث داده شود . ماده ۶۶۷ قانون مدنی نیز اشعار می دارد وکیل باید در تصرفات و اقدامات خود مصلحت موکل را رعایت نماید و از آنچه که موکل بالصراحه به او اختیار داده یا بر حسب قرائن و عرف و عادت داخل اختیار اوست تجاوز نکند . حکم تجاوز از اختیار مشخص است و اقدامات وکیل در این مورد فضولی و غیر نافذ است ولی در خصوص عدم رعایت مصلحت موکل ، موضوع قدری پیچیده تر است . برخی از اساتید حقوق (دکتر کاتوزیان) با اتخاذ وحدت ملاک از ماده ۱۰۷۴ قانون مدنی ، در صورتیکه وکیل به عمد و با قصد خیانت ، مصلحت موکل را رعایت نکند معامله را فضولی شمرده اند و در صورتیکه تعدی در کار نباشد ولی مصلحت موکل رعایت نشود با بیان اینکه هم می توان قائل به عدم نفوذ معامله شد و هم می توان معامله را صحیح دانسته و موکل را مستحق مطالبه خسارت دانست و با تصریح به اینکه بیشتر نویسندگان قول اول را اختیار کرده اند ، پذیرش قول دوم را عادلانه تر و از نظر حقوقی قوی تر دانسته اند (عقود معین - ج ۴ - ص ۱۸۲) آقای دکتر امامی تجاوز از حدود مصلحت را موجب فضولی شمرده عمل دانسته اند منتهی تصریح کرده اند که اگر وکیل در انجام عمل وکالت ، مصلحت موکل را رعایت نماید ولی پس از معامله معلوم شود که عمل بر خلاف مصلحت موکل واقع شده است ، آن معامله صحیح می باشد . ماده ۶۶۸ نیز اشعار می دارد : وکیل باید حساب مدت وکالت خود را به موکل بدهد و آنچه را به جای او دریافت کرده است ، به او رد کند .