

دانشگاه شریف بهمنی

دانشکده حقوق

دیا رنما

جت دریافت کارشناس ارشد حقوق خصوصی

موضوع

حقوق زنانی و مردانه نسبت به عین مراقبه

استاد راهنمای

دکتر امیر قسین آبادی

استاد معاون

دکتر غلامعلی سیف

تحقیق و نگارش

سلیمانی

۳۲۷۱۲

اسفند ۷۸-۷۹

در نزد سخاوت تو باران هیچ است
دستهای پر از مهر بهاران هیچ است
جان چیست که در مقدمت از کف بنهم
تقدیم تو صد هزاران زین سان هیچ است

تقدیم به خانواده عزیزم، خصوصاً پدر زحمتکش و
مادر بزرگوارم و خواهر بزرگم همچنین برادر
بزرگوارم جناب آقای منصور پروین که مرا در راه
تحصیل علم یاری دادند.

با تقدیر و تشکر از استاد راهنمای بزرگوارم
جناب آقای دکتر حسین آبادی و استاد مشاور
آقای سیفی و اساتید محترم داور

«فهرست مطالب»

<u>عنوان</u>	<u>صفحه</u>
مقدمه	۱
بخش اول: حقوق و کنالیت راهن	۱
فصل اول: حقوق و امتیازات راهن و انواع آن	۱۲
مبحث اول: حق بقای مالکیت	۱۲
گفتار اول: حق بقای مالکیت عین	۱۳
گفتار دوم: حق بقای مالکیت منافع	۱۳
مبحث دوم: محدوده تصرفات راهن	۱۳
گفتار اول: بحث نظری در فقه	۱۴
بند اول: هر نوع تصرف راهن نافذ و معتبر است	۱۴
بند دوم: هر نوع تصرف راهن بی اثر و بی اعتبار است	۱۵
بند سوم: تصرفات اصلاحی راهن نافذ و تصرفات نافله و استیفائی و تصرفات مزاحم در مقصود و استفاده از رهن ممنوع می باشد	۱۵
بند چهارم: نظریه تفصیل	۱۶
گفتار دوم: بحث نظری در حقوق و راه حل قانون مدنی	۱۸
گفتار سوم: انواع تصرفات راهن	۲۲
الف: تصرفات حقوقی و وضعیت آذن	۲۳
مبحث سوم: حق فروش عین مرهون با اذن مرتضی	۲۵
گفتار اول: بیع مال مرهون با اذن مرتضی و با قید حفظ حقوق	۲۵
بند اول: وضعیت حقوقی بیع	۲۵
بند دوم: اثر اذن مرتضی در بیع	۲۶
بند سوم: اثر اذن مرتضی در بیع	۲۶
گفتار دوم: بیع مال مرهون با اذن مرتضی و بدون قید حفظ حقوق او	۲۸
بند اول: اثر اذن در بیع و وضعیت حقوقی این معامله	۲۸

(ت)

«فهرست مطالب»

<u>عنوان</u>	<u>صفحه</u>
بند دوم: اثر اذن مرت亨 در رهن در صورت قيد حفظ حق.....	۲۹
بند سوم: اثر اذن در ثمن.....	۳۳
مبحث چهارم: حق انتقال منافع عین مرهونه	۳۷
گفتار اول بحث نظری و رویه محاکم درخصوص انتقال منافع.....	۳۷
بند اول: بحث نظری در فقه امامیه درخصوص انتقال منافع.....	۳۷
بند دوم: نظرات حقوقدانان در مورد اجاره عین مرهونه و رویه محاکم ...	۴۱
گفتار دوم: اجاره مورد رهن.....	۴۹
بند اول: اجاره مال مرهون با اذن مرت亨.....	۴۹
بند دوم: اجاره مال مرهون بدون اذن مرت亨.....	۵۱
مبحث پنجم: تصرفات حقوقی موجود حق عینی	۵۳
گفتار اول: بحث نظری درخصوص تصرفات موجود حق عینی	۵۳
بند اول: تصرفات نوصح عینی در فقه امامیه و قانون مدنی.....	۵۵
بند دوم: رهن مکرر در قانون مدنی و نظر حقوقدانان.....	۵۶
بند سوم: رهن مکرر درق ثبت.....	۵۷
گفتار دوم: رهن مکرر در عمل.....	۵۹
بند اول: رهن مکرر با قيد حفظ حقوق مرت亨.....	۵۹
بند دوم: رهن مکرر بدون قيد حفظ حقوق مرت亨 و بدون اذن او	۶۰
بند سوم: اقسام رهن مکرر.....	۶۱
فصل دوم: تکالیف راهن	۶۵
مبحث اول: مسئولیت بر تسلیم عین مرهونه	۶۶
گفتار اول: تسلیم عین مرهونه	۶۶

(ث)

«فهرست مطالب»

<u>عنوان</u>	<u>صفحه</u>
بند اول: ماهیت تسلیم بند دوم: تسلیم مال موضوع عقد (عین مرهونه) در وضعیت موجود بند سوم: تسلیم توابع عین مرهونه گفتار دوم: زمان و مکان و مخارج تسلیم بند اول: زمان تسلیم بند دوم: مکان تسلیم بند سوم: مخارج تسلیم مبحث دوم: ممنوعیت راهن از تصرفات مادی و تصرفات زایل‌کننده عین گفتار اول: ممنوعیت در تصرفات مادی بند اول: محدوده تصرفات مادی گفتار دوم: مسئولیت راهن برای سلامت عین مرهونه و تلف آن بند اول: مسئولیت راهن در سلامت عین مرهونه بند دوم: ضمان راهن بر از بین بردن عین مرهونه یا تلف آن مبحث سوم: ممنوعیت راهن از انتقال عین بدون اذن مرتහن و بدون قید حفظ حقوق او گفتار اول: بیع عین مرهونه بدون اذن مرتහن و بدون قید حفظ حقوق او .. بند اول: وضعیت حقوقی بیع مال مرهون بدون اذن مرتහن و بدون قید حفظ حقوق او بند دوم: تأثیر اجازه مرتහن در بیع است یا حق رهن بند سوم: بیع رهن بدون اذن مرتහن و فکر رهن قبل از اجازه بیع یا اسقاط حق بند چهارم: اذن مرتහن شرط صحت عقد واقع شده بر عین مرهونه است	۶۶ ۶۸ ۶۸ ۶۸ ۶۸ ۷۰ ۷۱ ۷۱ ۷۱ ۷۱ ۷۱ ۷۵ ۷۵ ۷۶ ۷۹ ۷۹ ۸۳ ۸۴ ۸۷

(ج)

«فهرست مطالب»

<u>عنوان</u>	<u>صفحه</u>
بند پنجم: بیع ملک بدون اذن مرتهن و فک رهن قبل از اجازه مرتهن یا اسقاط حق خود.....	۸۹
بند ششم: اثر اجازه یا رد مرتهن در رهن و ثمن	۹۰
بند هفتم: درخواست مرتهن از راهن برای مطالبه اصل دین در صورت انتقال ملک بدون قید حفظ حقوق	۹۱
بند هشتم: معاملات متعدد بر عین مرهونه.....	۹۴
مبحث چهارم: فروش عین مرهونه بدون اذن مرتهن و با قید حفظ حقوق او ..	۹۷
گفتار اول: ممنوعیت راهن از انتقال عین مرهونه ولو با حفظ حقوق مرتهن	۹۷
بند اول: بحث نظری در حقوق و راه حل حقوقدانان	۹۷
بند دوم: بررسی رویه دیوان عالی کشور	۱۰۵
گفتار دوم: حق فروش عین بدون اذن مرتهن و با قید حفظ حقوق او ..	۱۱۳
بند اول: بحث نظری در حقوق و نظر حقوقدانان	۱۱۳
بند دوم: بررسی رویه محاکم دادگستری و دیوان عالی کشور	۱۱۶
بخش دوم: حقوق و تکالیف مرتهن	۱۲۱
فصل اول: حقوق و امتیازات مرتهن و انواع آن تعریف حق مرتهن	۱۲۱
مبحث اول: حق تقدم	۱۲۳
گفتار اول: محدوده و کیفیت حق تقدم	۱۲۳
بند اول: ماهیت حق تقدم	۱۲۳
بند دوم: منشأ اعتبار حق تقدم	۱۲۴
بند سوم: منشأ حق تقدم مرتهن	۱۲۴
بند چهارم: حق تقدم در قانون مدنی و سایر قوانین	۱۲۴

(ج)

«فهرست مطالب»

<u>عنوان</u>	<u>صفحته</u>
بند پنجم: استقرار حق تقدم بر عین و متعلقات ۱۲۵	
بند پنجم: تعارض دو حق تقدم ۱۲۶	
مبحث دوم: حق تعقیب ۱۲۱	
الف : محدوده و کیفیت حق تعقیب ۱۳۱	
با : ماهیت حق تعقیب ۱۳۱	
ج : تملیک مال به مرتهن در صورت پیدا نشدن خریدار ۱۳۶	
مبحث سوم: حق حبس ۱۳۹	
الف: حدود و کیفیت حق حبس ۱۴۰	
.....	
مبحث چهارم: اعراض یا عدول از رهن ۱۴۴	
الف : حدود و کیفیت عدول از رهن ۱۴۴	
۱۴۴	
بند دوم: اعراض از رهن از تاریخ تصویب ماده ۲۴ اصلاحی ۱۴۶	
بند سوم: مدت زمان حق عدول از رهینه ۱۴۷	
بند چهارم: وضعیت سند رهنی مقدم در صورت اعراض از رهن ۱۴۷	
بند پنجم: وضعیت سند رهن مکرر در صورت اعراض از رهن ۱۴۸	
بند ششم: اعراض از قسمتی از رهینه ۱۴۸	
فصل دوم: تکالیف مرتهن ۱۵۰	
مبحث اول: مسئولیت بر حفاظت از عین مرهونه و رد آن بعد از استیفاده کامل حقش ۱۵۰	
گفتار اول: حفاظت از عین مرهونه ۱۵۰	

(ح)

«فهرست مطالب»

<u>عنوان</u>	<u>صفحته</u>
الف : ماهیت و کیفیت حفاظت از عین مرهونه ۱۵۰	
گفتار دوم: رد مال مرهون بعد از استیفادی کامل حق خود ۱۵۴	
الف : چگونگی رد مال مرهون ۱۵۴	
بحث دوم: مسئولیت بر اداره عین مرهونه و استثمار و بهره‌برداری از آن ۱۵۵	
گفتار اول: اداره مال مرهونه ۱۵۵	
بند اول: محدوده اداره عین مرهونه ۱۵۵	
بند دوم: کیفیت اداره شیئی مرهونه ۱۵۸	
بند سوم: مصارفی که دائن مرتهن در اداره شیئی می‌پردازد ۱۵۸	
بند چهارم: مسئولیت ناشی از سوء مدیریت و اداره ۱۵۹	
گفتار دوم: استثمار و بهره‌برداری از عین مرهونه ۱۶۰	
بند اول: حدود استثمار و بهره‌برداری از عین مرهونه ۱۶۰	
بند دوم: کیفیت بهره‌برداری ۱۶۲	
بحث سوم: ممنوعیت از فروش عین مرهون ۱۶۳	
گفتار اول: بیع مال مرهون قبل از حلول دین ۱۶۳	
بند اول: بیع مال مرهون با اذن یا تنفیذ راهن ۱۶۳	
بند دوم: بیع مال مرهونه بدون اذن مرتهن ۱۶۶	
گفتار دوم: بیع مال مرهونه در صورت ترس از تلف ۱۶۹	
بند اول: بیع مال مرهونه با اذن راهن ۱۶۹	
بند دوم: بیع مال مرهونه بدون اذن راهن ۱۷۰	
گفتار سوم: بین عین مرهونه بعد از حلول دین ۱۷۱	
بند اول: بیع عین باتوجه به فقه امامیه و قانون مدنی ۱۷۱	

(خ)

«فهرست مطالب»

<u>عنوان</u>	
بند دوم: بیع عین مرهونه با توجه به ق.ث و تحولات آن.....	۱۷۳
مبحث چهارم: ممتنوعیت از تصرفات ناقل منافع.....	۱۷۹
الف اجاره مال مرهون	۱۷۹
بند اول: اجاره مال مرهونه با اذن راهن.....	۱۷۹
بند دوم: اجاره مال مرهونه بدون اذن راهن.....	۱۸۱
نتیجه‌گیری ..	۱۸۳
منابع و مأخذ	۱۹۲

مقدمه

برخی از حقوقدانان بر این عقیده‌اند که اموال مديون و دارایی او، وثیقه بدهکاریهای او می‌باشد^(۱) و اموال مديون ضمانت عام برای دائنين است. و با اين سخن تا حدودی از اهمیت عقد رهن می‌کاهند ولی به نظر می‌رسد که این امر، سخن درستی نباشد زیرا ممکن است اموال مديون خود را انتقال دهد و شخص نتواند به طلب خود برسد و یا ممکن است اموال مديون برای پرداخت تمام دیونش کافی نباشد، که در این صورت طلبکار نمی‌تواند به طور کامل به حق خود برسد. پس فقهها و حقوقدانان برای کمک به طلبکار و تنظیم روابط اجتماعی بین افراد، دو قسم تأمینات عینی و شخصی را به رسمیت شناختند تا طلبکار با آرامش خاطر بتواند حقوق خود را استیفا کند. در تأمینات شخصی مثل کفالت و غیره، ذمة شخص مشغول می‌شود، در حالی که در تأمینات عینی بدون اینکه ذمه شخص مشغول شود، یک حق عینی برای طلبکار ایجاد می‌شود که با توجه به چنین حق وی بر دائنين عادی مقدم می‌گردد. در این میان مهمترین تأمین عینی عقد رهن می‌باشد زیرا عقد رهن یک تضمین عینی و واقعی به طلبکار اعطا می‌کند که در تاریخ سررسید عین مرهونه را بگیرد و آن را بفروشد بدون اینکه فوراً از مالک در مالکیت بر عین مرهونه خلع ید کند. بعلاوه با عقد رهن بستانکاران تضمیناتی بدست می‌آورند که از بستانکاران سندی که یک سند معمولی طلب در دست دارند، متمایز می‌شوند، زیرا بستانکاران عادی فقط دارای یک حق اقامه دعوی هستند در حالی که طلبکاران دارای حق وثیقه، بعلاوه بر این حق که متعلق به هر طلبکاری است، دارای یک حق عینی بر مال مورد رهن می‌باشند. اضافه بر این عقد رهن از لحاظ اقتصادی و اجتماعی نیز دارای اهمیت می‌باشد که در ذیل به آنها اشاره می‌شود:

۱- احمد السنہوری، دکتر عبدالرزاق، الوسيط فی شرح قانون مدنی، ج ۱۰، ن سربج سروت، هجر ۱۴۱۶

۱- تضمین سرمایه طلبکار، بوسیله عقد رهن. مرتهن از رهن به عنوان تضمین طلبش استفاده می‌کند، پس بستانکار بوسیله عقد رهن تمام تضمینات دلخواه را به دست می‌آورد و همه تسهیلات ضروری برای تبدیل تضمین در دسترس او می‌باشد.

۲- کمک به بدھکار، بدھکار به وسیله عقد رهن می‌تواند از طلبکار قرض بگیرد یا به وسیله عقد رهن اعتباری از طلبکار تحصیل کند. بنابراین عقد رهن بهترین روش برای برگشت سرمایه می‌باشد. در این مقدمه ابتداء رهن را تعریف کرده و ماهیت آن را بیان می‌کنیم. پس فرق رهن را با معامله با حق استرداد و وثیقه از آن جهت که ما در پایان نامه فقط به عقد رهن به معنای اخص نظرداریم، بیان می‌کنیم. رهن در لغت: معنای گرو کردن، گرو دادن^(۱) و ثابت و برقرار ماندن چیزی آمده است^(۲) و در اصطلاح به وثیقه‌ای برای دین مرتهن^(۳) تعریف شده است. در قانون مدنی ایران نیز در تعریف رهن آمده است: «رهن عقدی است که به موجب آن مديون مالی برای وثیقه به داین می‌دهد....». باتوجه به تعریف بالا به نظر می‌رسد که ماهیت عقد رهن و اثر آن، علاوه بر تضمین حق طلبکار، محدودشدن سلطه مالک و تصرفات او بر عین مرهونه باشد، این نوع محدودیت را می‌توان حق حبس مرتهن بر عین مرهونه تلقی کرد. نتیجه آن که ماهیت رهن، توثیق مال و ایجاد اطمینان خاطر برای طلبکار از طریق حبس یا توقيف مال به نفع داین است. البته برخی از نویسندهای رهن را یک نوع ضمان به حساب آورده‌اند و معتقدند، همان‌طور که در عقد ضمان شخصی، دین دیگری را به عهده می‌گیرد، در عقد رهن هم دین بر ذمہ عین مرهونه قرار گرفته،

۱- دهخدا، علی اکبر، لغتنامه دهخدا، جلد ۲۶، چاپ چهارم، فروردین ۱۳۴۶، انتشارات مؤسسه لغتنامه دهخدا، ص ۲۴۳.

۲- فیروزبادی، القاموس المحيط، ج ۴، ج سوم، بی‌نای انتشارات محیط، ص ۳۲۷.

۳- شهید اول، محمد بن ملی

ذمة عین مرهونه به ذمه انسان ضمیمه می‌گردد.^(۱) ولی این نظر صحیح نیست زیرا تنها ذمه انسان است که مدیون می‌شود و نمی‌شود غیر انسان را دارای ذمه دانست و شاید این یک نوع مسامحه در تعبیر باشد و منظور این باشد که اموال راهن متعلق حق غیر قرار می‌گیرد زیرا در جهان حقوق اموال موضوع حق و تعهد قرار می‌گیرند نه مدیون آن، قبل از بررسی تفاوتهای عقد رهن و معامله با حق استرداد، لازم است اوصاف عقد رهن را به اختصار ذکر کنیم تا درک تفاوت این دو برای ما روشن باشد. اول این که عقد رهن یک عقد عینی است نه قصدی^(۲)، یعنی در انعقاد آن علاوه بر ایجاب و قبول، قبض نیز شرط می‌باشد. دوم اینکه عقد رهن یک عقد تبعی است یعنی باید قبل از انعقاد رهن دینی وجود داشته باشد تا برای تضمین حقوق طلبکار، مالی به وثیقه داده شود. سوم این که عقد رهن یک عقد تجزیه ناپذیر است، منظور از تجزیه ناپذیربودن عقد رهن این است که تمامی عین مرهونه وثیقه هر جزئی از دین است و تا تمام دین پرداخت نشود از مال مرهون فک رهن به عمل نخواهد آمد. چهارم اینکه عقد رهن نسبت به راهن لازم و نسبت به مرتهن جایز است. این امر مورد قبول فقهای امامیه بوده و قانون مدنی نیز بر آن صحه گذاشته است. بعد از ذکر اوصاف عقد رهن ابتدا معاملات با حق استرداد را تعریف کرده و سپس تفاوت آن را با عقد رهن بیان می‌کنیم. مقصود از معامله با حق استرداد هر عقد تملیکی و معوض است که در آن انتقال دهنده حق دارد بارد عوضی که دریافت کرده است، مال تملیک شده را استرداد کند^(۳) پس معاملات با حق استرداد معاملات معوض تملیکی هستند که در ضمن آنها حق استرداد درج شده باشد، لذا از این جهت هیچ

۱- کاتوزیان، دکتر ناصر، حقوق مدنی (عقود معین ۴)، ج ۲، انتشارات مدرس، ۱۳۷۶، ص ۴۹۷.

۲- در بعضی از نوشتہ‌های در مقابل عینی، رضایی آمده است که به نظر نادرست می‌رسد زیرا رضایت به تنها بی نمی‌تواند سازنده عقد باشد بلکه عنصر اصلی سازنده عقد قصد است.

۳- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی (قواعد عمومی قراردادها)، ج ۵، ج ۱، انتشارات بهنام، ۱۳۶۹، ص ۱۷۷.

- کاتوزیان، دوره مقدماتی حقوق مدنی (اعمال حقوقی قرارداد ایقاع)، ج ۲، بهنام، ۱۳۷۲، ص ۳۸۷.

شباختی با عقد رهن ندارند. عقد صرفاً وسیله‌ای برای تضمین یک دین موجود است، در حالیکه معاملات با حق استرداد معاملات، تملیکی هستند و یکطرف مال خود را به دیگری تملیک می‌کند، منتهی حق استرداد آن را برای مدت معینی نزد خود نگه می‌دارد. معذک از آنجا که قانونگذار با تصویب مواد ۲۲ و ۲۴ ق.ث اثر تملیکی را از این معاملات سلب کرده است، و این معاملات را در زمرة معاملات رهنی و وثیقه‌ای قرار داده است، ممکن است برای بعضی این توهمند پیش آید که معاملات با حق استرداد با رهن تفاوت ندارند، لکن با وجود شباختی که بین این دو می‌باشد، این دو معامله تفاوت زیادی دارند:

۱- عقد رهن، عقدی تبعی است یعنی باید پیش از عقد دینی وجود داشته باشد، در حالیکه در معاملات با حق استرداد، دین و تضمین در یک لحظه و با هم ایجاد می‌شوند و هیچکدام بر دیگری تقدم ندارند، این تفاوت ناشی از اینست که معاملات با حق استرداد وثیقه‌ای نیستند و جنبه وثیقه‌ای بودن را قانون بر آنها بار کرده است.

۲- چون راهن بر عین مرهونه مالکیت دارد و مرتضی صرفاً دارای یک حق عینی است که به موجب آن بعداً می‌تواند وصول طلب خود را از فروش محل رهینه مذکور مطالبه کند، به نظر می‌رسد اگر مدیون با حفظ حقوق مرتضی، عین مرهونه را به دیگری منتقل کند، هیچ اشکالی بر این معامله مترتب نمی‌باشد، در حالیکه در معاملات با حق استرداد با وجود اینکه، انتقال دهنده همچنان مالک باقی می‌ماند ولی او نمی‌تواند مال را مجدداً مورد معاملات تملیکی قرار دهد، زیرا مالکیت انتقال دهنده مطلق نیست و حقوق انتقال گیرنده با حق استرداد خیلی بیشتر از حقوق مرتضی می‌باشد.

۳- در عقد رهن مالکیت عین مرهونه و به تبع آن منافع عین مزبور متعلق به راهن است در حالیکه در معاملات با حق استرداد با اینکه انتقال دهنده مالک مورد معامله

می باشد، مالکیت منافع متعلق به انتقال گیرنده است.^(۱)

۴- قبض شرط صحت عقد رهن است در حالیکه در معاملات با حق استرداد،
قبض شرط صحت نیست و اصل قصدی بودن است.^(۲)

۵- عقد رهن نسبت راهن لازم و نسبت به مرتهن جایز است در حالیکه در معامله
با حق استرداد نسبت به طرفین لازم هستند و انتقال گیرنده نیز مانند انتقال دهنده
نی تواند از حق وثیقه خود صرفنظر کند.

۶- عقد رهن موضوع آن باید عین معین باشد و رهن دین و منفعت باطل است
درحالیکه در معاملات با حق استرداد چون قبض شرط صحت نیست، بنابراین هر
مالی را می توان موضوع آن قرار داد.

۷- در مورد معامله با حق استرداد و معاملات رهنى خسارت تأخیر تأدیه از
تاریخ انقضای سند تعلق می گیرد در حالیکه در مورد رهن تصرف این خسارت از
زمان تخلیه و تحويل تعلق می گیرد.

حال به بررسی معنای وثیقه و تفاوت آن با عقد رهن می پردازیم. اهل لغت وثیقه
را بمعنای ثابت و محکم می دانند^(۳). اما در اصطلاح وثیقه دارای معانی ذیل است:

۱- مالی است منقول یا غیرمنقول که وام گیرنده تحت یکی از صور قانونی (رهن
یا معامله با حق استرداد) آن را نزد وام دهنده می گذارد تا اگر در موعد مقرر آن را
پس ندهد، وام گیرنده بتواند از محل فروش وثیقه طلب خود را وصول کند.

۲- مالی که برای تضمین حس اجراء تعهد داده می شود.

اما وثیقه در اصطلاح زمان ما، مال یا تعهدی است که برای استحکام اجراء تعهد

۱- امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۱، ج دوم، ۱۳۵۱، اسلامیه، ص ۵۷۳ - کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی
(قواعد عمومی قراردادها) ج ۵، ج اول، بهنام ۱۳۶۹، ص ۱۷۸.

۲- امامی، سید حسن، همان منبع، ص ۵۷۲.

۳- معین، محمد، فرهنگ لغت معین، ج دوم، ج سوم، انتشارات معین، ص ۳۵۸.