یادداشت

مشاوره حقوقی را فراموش نکنید

در معامله ملک رهنی دقت کنید

سیامک پاکباز
وکیل دادگستری

یکی از شایع‌ترین موضوعاتی که مردم و به تبع آن محاکم دادگستری با آن دست و پنجه نرم می‌کنند، خرید و فروش املاکی است که در رهن اشخاص ثالث اعم از بانک‌ها و غیر آن است. در واقع رویه بانک‌ها درخصوص اعطای تسهیلات به مردم و به رهن گرفتن ملک آنان و سپس نیاز مالکان به فروش ملک خود از طرفی و وجود مواد متعدد قانون مدنی در باب رهن و آرای اصراری و وحدت‌رویه و تشتت آرای قضایی و نظرات فقها و حقوقدانان در این خصوص از طرف دیگر، ما را بر این داشت تا نکاتی را در این موضوع بیان داشته تا شاید بتوانیم از بروز برخی مشکلات احتمالی شهروندان پیشگیری کنیم.

نیاز به اجازه از رهن‌گیرنده برای تصرف در مال

براساس ماده ۷۹۳ قانون مدنی، پس از آنکه عقد رهن صحیحا منعقد شد، راهن نمی‌تواند جز با اجازه مرتهن در مال مورد رهن تصرفاتی که منافی با حق مرتهن باشد به عمل آورد. در حکم صریح این ماده اختلاف‌نظری وجود ندارد و تنها نکته قابل بحث در این ماده، بحث بر سر نوع و چگونگی تصرفات و تشخیص تنافی آن با حقوق مرتهن است که در ادامه سعی می‌کنیم زوایای این بحث را روشن‌تر کنیم.

رویه قضایی در فروش ملک رهنی

تصرف به دو قسم مادی و حقوقی تقسیم می‌شود؛ تصرف مادی شامل تعمیرات داخلی یا ظاهری بنا یا حتی تخریب ملک و تصرف حقوقی شامل انعقاد انواع عقود و معاملات درخصوص ملک موردنظر است. بدیهی است اصولا تصرفات جزئی در ملک موردرهن مثل انجام تعمیرات ضروری و متعارف یا حتی تغییرات جزئی در ملک چندان قابل مناقشه بین طرفین نیست، اما تصرفات مادی، گاه در تقابل با حقوق رهن گیرنده است مثل موردی که مالک تصمیم به تخریب جزئی یا کلی ملک خود می‌گیرد. این گونه تصرفات قطعا باید با اجازه رهن‌گیرنده انجام پذیرد.

اما اختلاف‌نظرات درخصوص تصرفات حقوقی مالک در ملک مورد رهن و به‌ویژه فروش ملک مرهونه، شکل جدی‌تری به خود گرفته است. بررسی رویه محاکم دادگستری در رسیدگی به این موضوع نیز این تضارب آرا را به خوبی نشان می‌دهد: برخی قضات معتقدند فروش ملک مورد رهن بدون اجازه رهن‌گیرنده باعث می‌شود تا زمانی که آن ملک در رهن، رهن‌گیرنده است هیچ‌گونه دعوایی و به‌ویژه دعوای الزام به تنظیم سند رسمی درخصوص آن ملک قابل استماع نیست و حتی بعضی‌ها دعوی فک رهن، قبل از دعوی الزام به تنظیم سند رسمی علیه متعهد را هم قابل استماع نمی‌دانند. برخی دیگر از قضات، دعوای الزام به تنظیم سند رسمی را صرفا با قید عبارت «با حفظ حقوق رهن‌گیرنده» می‌پذیرفتند. و نهایتا برخی دیگر یا بهتر بگوییم اکثریت قضات، دعوای الزام به تنظیم را صرفا همراه با دعوای «الزام به فک رهن» می‌پذیرند. در واقع علی‌رغم وجود مواد متعدد قانونی و آرای صادره از محاکم دادگستری و حتی دیوانعالی کشور، همچنان رویه قضایی واحدی در این خصوص وجود ندارد. حتی رای وحدت‌رویه شماره ۶۲۰ صادره از هیات‌عمومی دیوانعالی کشور به‌تاریخ ۲۰ آبان ۱۳۷۶ که متن آن به شرح ذیل است نتوانست اختلافات پیش گفته را حل کند. به موجب این رای: «مطابق مواد قانون مدنی گرچه رهن موجب خروج عین مرهونه از مالکیت راهن (رهن‌دهنده) نمی‌شود لکن برای مرتهن (رهن‌گیرنده) 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، ازجمله تصرفاتی است که با حق مرتهن منافات داشته و نافذ نیست.»

> اکثریت قضات، دعوای الزام به تنظیم را صرفا همراه با دعوای «الزام به فک رهن» می‌پذیرند

دعوی درخصوص ملک موردرهن به طرفیت فروشنده

براساس رای وحدت‌رویه یاد شده، در مواجهه با دعوای فروش ملک مرهون باید قرار عدم استماع دعوی صادر شود. اما درخصوص رویه‌های متفاوت محاکم دادگستری که قبل از آن بیان شد در جلسه ۱۳ آذر ۱۳۸۲ کمیسیون حقوقی دادگستری بحث و بررسی مفصلی انجام شد و این سوال مطرح شد که آیا دعوی الزام به تنظیم سند رسمی درخصوص ملک مرهونه به طرفیت بایع (فروشنده) قابل استماع است؟

در پاسخ به این سوال، اکثریت قریب به اتفاق اعضای کمیسیون یاد شده در اظهارنظرهای خود بر حفظ حقوق مرتهن تاکید داشته‌اند، لذا با توجه به فرض سوال رسیدگی به این دعوا بلامانع است. می‌توان گفت این عقیده با منطق قضایی و رویه محاکم و نیز با نظر بسیاری از فقهای ما ازجمله نظر حضرت آیت‌الله خویی و علمای حقوق ازجمله امامی و کاتوزیان سازگاری دارد.

به علاوه آنچه موضوع پرونده‌ها در رأی وحدت‌رویه بوده است دعوی بانک مرتهن علیه راهن (فروشنده) بوده، در حالی که در دعاوی روزمره‌ای که در دادگستری‌ها مطرح می‌شود، اصولا دعوی خریدار ملک رهنی، علیه راهن (فروشنده) مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی است. با توجه به اینکه آرای وحدت‌رویه در حکم قانون هستند و صرفا در قضایای کاملا مشابه لازم‌الاتباع هستند در قضیه مذکور خروج موضوعی از بحث دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی دارند. نتیجتا قابل تبعیت در دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی فروش ملک مرهونه نیست. البته استدلال دیگری برای عدم تبعیت از رأی یادشده هم هست که می‌گوید چون موضوع رأی وحدت‌رویه راجع به فروش سرقفلی بوده، در حالی که در دعاوی مربوط به الزام به تنظیم سند رسمی، عین مال (رهنی) مطرح است پس مشمول رأی وحدت‌رویه نمی‌شود که به نظر می‌رسد این استدلال تمام نباشد.

آیا طرح دعوی فک رهن به همراه دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ضرورت دارد؟

درخصوص قسمت دوم سوال (طرح دعوی فک رهن به‌همراه دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ضرورت دارد؟)، دو نظر ابراز شد که اکثریت معتقد بودند «به دلیل اینکه 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.»

لزوم صدور اجازه رهن‌گیرنده

به‌عنوان نتیجه اینکه فروش مال مرهون، هرچند متضمن شرطی دایر بر حفظ حقوق رهنی مرتهن باشد، غیرنافذ است. شرط مربوط به حفظ حقوق مرتهن علاوه‌بر اینکه با مقررات قانونی تعارض دارد و نمی‌تواند در حق مرتهن موثر باشد، اساسا با توجه به لزوم تبعیت شرط از قرارداد اصلی، تاثیری در صحت بیع مال موردرهن ندارد. در صورتی که خواسته خواهان، الزام خوانده به تنظیم سند رسمی نسبت به مال الرهانه باشد و او دلیلی که به تحصیل اجازه مرتهن در فروش مال الرهانه دلالت کند، به دادگاه ارائه نکند، دادگاه باید بدون ورود در ماهیت دعوی، قرار عدم‌استماع دعوی صادر کند. در این صورت پس از تحصیل اجازه مرتهن یا فک مال موردرهن، باب طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی برای خریدار مسدود نخواهد بود. هرچند همان‌طور که گفته شد در این خصوص اختلاف‌نظرهایی وجود دارد.

مشورت با مشاوران حقوقی در معامله

در پایان توصیه می‌شود قبل از انجام هرگونه معامله و به‌ویژه معاملاتی که درخصوص موضوع مورد معامله، حقی برای شخص ثالث وجود دارد و به همین دلیل ممکن است آن معامله با پیچیدگی‌هایی مواجه باشد، حتما با وکلای دادگستری مشورت کرده و توجه شود که طرفین معامله یا حتی بنگاه‌های معاملاتی املاک، هرچقدر هم که با حسن‌نیت و با تجربه باشند، به دلیل عدم تخصص و دانش کافی نمی‌توانند ریسک ناشی از آن قرارداد را پایین آورند.

بیاموزیم

مهریه؛ انواع و شرایط

محمدرضا زلفی‌گل
کارشناس ارشد حقوق

مهریه ریشه‌ای اجتماعی دارد که این سنت و رسم به علت عمل به آن در جامعه وارد قوانین شده است.

مهر مالی است که هنگام عقد نکاح برای ضوابط شرعی و قانونی از طرف مرد به زن پرداخت می‌شود و صداق و فرض هم نامیده می‌شود. این مال می‌تواند به صورت نقدی (وجه رایج کشور)، سکه و طلا، سایر اموال منقول یا غیرمنقول (ملک، خانه یا آپارتمان) باشد.

انواع مهر

مهر السنه این نوع مهریه یکی از انواع قانونی مهر نیست؛ بلکه وصفی برای مهریه است و خانواده‌ها تشویق می‌شوند براساس سنت پیامبر (ص) مهریه دختران خود را تعیین کنند که همان مهریه حضرت زهرا(س) است و عبارت است از ۵۰۰ درهم یا ۲۶۲ مثقال و نیم‌پول نقره مسکوک.

مهر المسمی میزان مالی است که به عنوان مهر در عقد نکاح ذکر می‌شود و مورد توافق زوجین است؛ مثل آنکه ذکر شود ۱۱۰ سکه بهار آزادی.

مهر المثل در عقد نکاح می‌توان مهر تعیین نکرد و زوجین می‌توانند پس از وقوع عقد با توافق مهر تعیین کنند. حال اگر قبل از توافق برای تعیین مهر نزدیکی شود، زوجه مستحق مهر المثل است. مهر المثل عبارت از مالی است که با در نظر گرفتن وضع خانوادگی و حال اقران و نزدیکان زوجه تعیین می‌شود.

مهر المتعه مهریه‌ای است که در صورت عدم‌تعیین مهر در عقد نکاح و وقوع طلاق بین زوجین بدون نزدیکی، به وسیله مرد پرداخت می‌شود. در تعیین میزان مهر المتعه وضعیت مالی زوج ملاک است.

شرایط مهریه

مالیت داشته باشد؛ یعنی در بازار ارزش معامله داشته باشد و بتوان قیمت‌گذاری کرد. قابلیت تملک داشته باشد؛ یعنی زن بتواند به راحتی در آن دخل و تصرف مالکانه کند. منفعت عقلایی داشته باشد؛ به عنوان مثال نمی‌توان مشروبات الکلی یا حیوانات حرام گوشت مانند خوک را به عنوان مهریه تعیین کرد.

معین باشد؛ یعنی اینکه مورد مهریه نباید مردد و باید در زمان عقد موجود باشد، اگر معلوم شود در زمان عقد موجود نبوده تعیین مهر باطل خواهد بود.

مهریه معلوم باشد؛ یعنی باید بین زوجین تا حدی که رفع جهالت آنها بشود معلوم باشد. یعنی مبهم نباشد و تا حدودی اوصاف، مقدار و جنس مالی که مهریه قرار می‌گیرد معلوم باشد.

مهریه عندالمطالبه و عندالاستطاعه

در سند رسمی ازدواج معنی عندالمطالبه، امکان درخواست دریافت مهریه در هر زمان است. پس در صورت نوشتن این عبارت در سند رسمی ازدواج که به امضای همسر (مرد) رسیده باشد، زن هر وقت بخواهد می‌تواند مهریه را از مرد بخواهد.

در سند رسمی ازدواج عندالاستطاعه؛ یعنی شرط درخواست پرداخت مهریه دارا بودن مرد است. در صورت استفاده از این عبارت در متن سند رسمی ازدواج، درخواست مهریه از مرد مشروط به داشتن مال و توانایی مرد در پرداخت مهریه است.

دیدگاه

شرایط اجازه دادگاه به جای اذن پدر برای ازدواج دختر

علی طالبی
وکیل دادگستری

ازدواج وسیله‌ای برای رشد و کمال، تامین سلامت جامعه و بقای نسل است که با پذیرش مسئولیت و قبول تعهدات همراه و با سایر مناسبات زندگی متفاوت است. بنابراین هر تصمیم اشتباه در این امر موجب تبعات سنگینی می‌شود که گاه تا آخر عمر با فرد همراه است. در قانون مدنی تا حدودی سعی شده عواقب منفی ازدواج به حداقل برسد. به همین دلیل قانون مدنی در ماده ۱۰۴۳ ازدواج دختر باکره را به اجازه پدر و جد پدری واگذار کرده است. ماده ۱۰۱۴ قانون مدنی بیان می‌دارد: «عقد نکاح دختر باکره اگر چه به سن بلوغ رسیده باشد، موقوف به اجازه پدر یا جد پدری است و هرگاه پدر یا جد پدری بدون علت موجه از دادن اجازه مضایقه کند اجازه او ساقط و در این صورت دختر می‌تواند با معرفی کامل مردی که می‌خواهد با او ازدواج کند و شرایط نکاح و مهری که بین آنها قرار داده شده پس از اخذ اجازه از دادگاه خانواده شخصا به دفتر ازدواج مراجعه کرده و نسبت به ثبت ازدواج اقدام کند.» بنابراین قانون، نکاح دختر باکره (دختری که هنوز ازدواج نکرده است) را منوط به اذن از جانب پدر یا جد پدری (ولی قهری) دانسته است. همان‌طور که در عرف شاهد هستیم احترام به والدین و رضایت خاطر از جانب آنها از سوی فرزندان (چه پسر و چه دختر) امری بسیار پسندیده است؛ اما در شرایطی که ولی قهری (پدر یا جد پدری) با ازدواج به دلایل واهی مخالفت داشته باشند، دختر می‌تواند مشخصات مردی را که تصمیم به ازدواج با او دارد به طور کامل برای دادگاه بیان کند و از دادگاه تقاضا کند اجازه ازدواج او را با این مرد صادر کند. مشخصات یاد شده باید شامل مواردی از قبیل سن، شغل، سلامت جسمی، شرایط نکاح و مهری که بین آنها قرار داده شده است، باشد. دادگاه نیز با توجه به مصلحت دختر و بررسی دلایل مخالفت پدر یا جد پدری، چنانچه دلایل‌شان موجه نباشد و مرد نیز دارای شرایط کافی برای ازدواج با دختر باشد، به دختر اجازه ازدواج می‌دهد و دختر می‌تواند با مراجعه به دفاتر ثبت ازدواج عقد نکاح را جاری کرده و آن را ثبت کند. اگر دلایل پدر یا جد پدری موجه باشد، دادگاه هم با این ازدواج مخالفت می‌کند؛ چرا که آنچه اهمیت دارد مصلحت دختر است. همچنین در صورت غیبت یا عدم‌دسترسی به ولی قهری نیز دختر می‌تواند با اذن دادگاه نسبت به ثبت ازدواج خود در دفترخانه ازدواج اقدام کند. بنابراین چنانچه آنها در قید حیات نباشند یا به دلایل دیگری مانند حجر (عدم‌اهلیت و صلاحیت قانونی مثل جنون) یا تحت قیمومیت (سرپرستی) بودن در میان باشد، دختر در ازدواج استقلال دارد و اجازه شخص یا مرجع دیگری را لازم ندارد. بنابراین مادر نیز نمی‌تواند از لحاظ قانونی دخالتی در این امر داشته باشد؛ البته مشورت دادن مانعی ندارد و دختر نیز بهتر است پس از مشورت با دیگران ازدواج کند.

بیشتر بدانید

نامزدی ایجاد رابطه زوجیت نمی‌کند

براساس ماده ۱۰۳۵ قانون مدنی خواستگاری و نامزدی ایجاد رابطه زوجیت نمی‌کند و طرفین را نمی‌توان به صرف خواستگاری و نامزدی اجبار به ازدواج کرد؛ اگرچه تمام یا قسمتی از مهریه که بین طرفین برای موقع ازدواج مقرر شده است، پرداخت شده باشد. بنابراین هر یك از زن و مرد، مادام که عقد نکاح جاری نشده است، می‌تواند از وصلت امتناع کند و طرف دیگر نمی‌تواند به هیچ‌وجه، او را مجبور به ازدواج یا از جهت صرف امتناع از وصلت، مطالبه خسارتی کند. بنابراین وعده‌هایی که در مراسمی همچون به اصطلاح بله‌برون بین خانواده‌ها تبادل می‌شود، ارزش سند رسمی ندارد.

پرسش و پاسخ

علی صناعی
کارشناس حقوقی

پرسش مستاجری داریم که قصد دارد زودتر از موعد مقرر در اجاره‌نامه منزل را تخلیه کند. آیا وی اکنون می‌تواند تقاضای پول پیش خود را کند؟

پاسخ اگر در قرارداد اجاره شرطی در خصوص تخلیه زودتر از موعد ذکر نکرده‌اید، طبق موازین قانونی، مستاجر اگرچه می‌تواند منزل را تخلیه کند اما حق مطالبه پول پیش را تا پایان مدت ندارد. علاوه‌بر این باید اجاره‌بها را در مدتی که باقی‌مانده (حتی اگر تخلیه هم کرده باشد) بپردازد، مگر اینکه شما راضی به این باشید که تخلیه کند و اجاره مدت باقی‌مانده را ندهد.

پرسش می‌خواهم در مورد فروش خانه‌ام وکالت تام‌الاختیار و بلاعزل به پسرم بدهم. از لحاظ قانونی چه شرایطی را باید رعایت کنم؟

پاسخ در ابتدا به شما پیشنهاد می‌کنیم با یکی از وکلا یا مشاوران متخصص در این زمینه مشورت کنید. توجه داشته باشید براساس مقررات قانونی وکالت عقد جایز است و طبق ماده ۶۷۹ قانون مدنی موکل می‌تواند هر وقت بخواهد وکیل را عزل کند مگر اینکه وکالت وکیل با عدم عزل در ضمن عقد لازم شرط شده باشد. بنابراین برای اینکه نتوانند وکیل را عزل کنند باید وکالت به‌ضمن عقد لازم داده شود.

پرسش مدتی است با همسرم اختلاف دارم و به هر بهانه‌ای من را تهدید به گرفتن مهریه‌اش می‌کند. آیا می‌توانم برای تهدید کردنش از او شکایت کنم؟ با توجه به اینکه مهریه همسرم ۳۰۰ سکه است، براساس قوانین، بیشتر از ۱۱۰ سکه باید به او بدهم؟ آیا به این خاطر می‌تواند مرا زندان بیندازد؟

پاسخ اولا همسرتان شما را از حق قانونی خود مطلع کرده که از دیدگاه قانون جرم محسوب نمی‌شود. بنابراین از این جهت نمی‌توانید از ایشان شکایت کنید. ثانیا مهریه‌های بالای ۱۱۰ سکه نیز قابلیت وصول دارند به شرطی که مرد توانایی پرداخت داشته باشد. درواقع برای مطالبه بیشتر از ۱۱۰ سکه، زوجه باید اموالی را جهت توقیف به دادگاه معرفی کند در غیر این صورت این میزان قابل مطالبه نخواهد بود و کسی را به خاطر مهریه مازاد بر ۱۱۰ سکه زندانی نمی‌کنند.

همراه با حقوقدان‌ها
خوانندگان صفحه حقوقی می‌توانند سوالات حقوقی خود را از طریق آی‌دی تلگرام @Pars Lawyer1 مطرح کنند.

جدول کلمات متقاطع

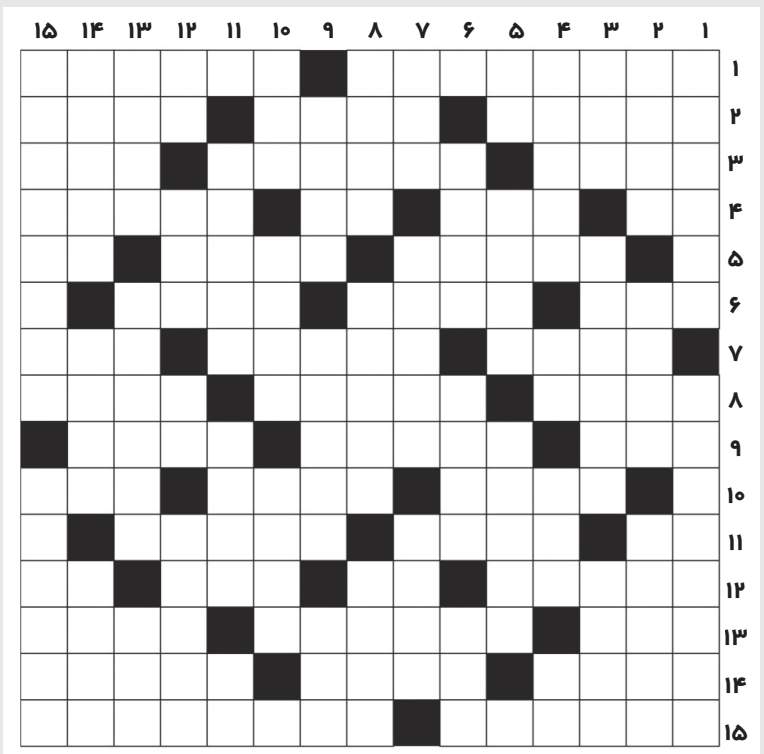
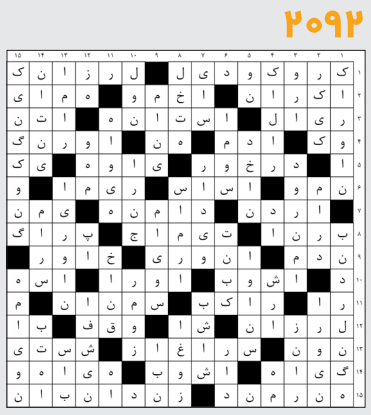
۲۰۹۳

افقی

۱– یکی از مذاهب دین مسیح– شلیل **۲**– جدل لفظی– جای ترسناک– سیب آذری است و نیز فیلمی از اکبر صادقی **۳**– خرقه درویش– سبک‌های نقاشی– مرتجع فلزی **۴**– ضربه سر– ناپخته– هرگز نه عرب– از انواع کیک‌های خوردنی کودکان **۵**– نام کوچک انیشتین– نامی پسرانه– آواز دسته‌جمعی **۶**– جوانمرد– نشان‌دهنده زمان– واحد پول امارات **۷**– رازیانه– پشت سر– جایز **۸**– گردنبند– کلنگ– برنج‌فروش **۹**– کلرا– آشکار کردن– هزاردستان **۱۰**– الهه ماه سومریان– کرگدن– طایفه **۱۱**– دریای عرب– واحد پول مشترک اروپا– لقب رستم **۱۲**– جانور کیسه‌دار استرالیایی– تصدیق انگلیسی– درخت سدر– عدد خیطی **۱۳**– موی صورت مردان– ملین– از هفت‌سین نوروزی **۱۴**– روغن جلا– طلاساز– محصول کوبا **۱۵**– نقاش– شیمی‌درمانی

عمودی

۱– کاسب– از حروف یونانی **۲**– بازایستادن– فتنه– رگ ریز بدن **۳**– حرکت کرم– انسان‌ها– شناس **۴**– درآمدن– گل سرخ– گروه مردم چادرنشین– زمین ترکی **۵**– آب آذری– ورم پای دندان– روشنایی‌ها **۶**– دوربین فرنگی– روده گوسفند– کوه بلند **۷**– از شهرهای مازندران– مرمت– آرزوانه **۸**– درخت جوان– قوم مغولی– نوعی نان **۹**– بخشی از اوستا– ملاقات پزشک– دارای حرارت **۱۰**– کیسه وسایل خیاطی– امروزی– زمام و افسار **۱۱**– شیره گون– عاجز و درمانده– الفبای موسیقی **۱۲**– نفی عربی– یار مشهدی– فرمان خودرو– شرح و بیان **۱۳**– خوگرفتن– کیا– حکومت ارسطویی **۱۴**– مرطوب– استاندار– توقف ناگهانی قلب **۱۵**– مباشر– شهرت اقبال



۲۰۹۲