

چشم‌انداز رهن منفعت از حیث اجرا در نظام حقوقی ایران

تاریخ دریافت: ۹۵/۹/۲۸

تاریخ تأیید: ۹۶/۴/۳

محمدحسن صادقی مقدم*

امین قاسم‌پور**

چکیده

صرف‌نظر از این که رهن منفعت در نظام حقوقی کنونی، باطل شناخته شده است بسیاری از حقوق‌دانان و فقیهان صحت آن را محتمل دانسته‌اند؛ اما در نظرهای این دسته از فقیهان و حقوق‌دانان هیچ‌گونه توضیحی درباره جزئیات و احکام و تشریفات این عمل حقوقی بیان نشده است که این مطلب در مقاله دیگری بررسی و تبیین شد. این در حالی است که حقوق عرفی عصر کنونی، بی‌اعتنا به باریک‌بینی‌های قانون‌گذار، در عمل در حال حرکت به سمت افقی‌هایی است که در آن، دادوستدها و مطالبه‌ها به وسیله منافع اموال (منافع حقوقی) توثیق و تضمین می‌شود. این گرایش پویا بی‌گمان نیازمند آیین‌نامه‌های تدوین شده و هماهنگ در این باره خواهد بود تا از تشتت رویه‌ها و پدید آمدن عرف‌های غیررسمی در این باره جلوگیری شود. پژوهش پیش‌رو با تنظیم و تدوین آیین‌نامه پیشنهادی درباره رهن منافع اموال کوشش در این باره است.

رهن منفعت در مرحله انعقاد در مقاله دیگری بررسی شد و در نوشتار پیش‌رو به تشریفات و احکام مرحله اجرا با اقتباس از تشریفات کنونی برنهاده درباره اجرای رهن اعیان و دیگر آیین‌نامه‌های مشابه پرداخته خواهد شد.

واژگان کلیدی: رهن، مدت، سررسید دین، اجرا، اجاره.

*. استاد گروه حقوق خصوصی دانشگاه تهران / نویسنده مسئول (mhsadeghy@ut.ac.ir).

** کارشناس ارشد حقوق خصوصی (amin.ghasempur.1367@gmail.com).

مقدمه

پیشگام بودن در بحث‌های تقنینی کشور نه تنها نشان از پویایی و پیشرفته بودن ذهن حقوق دانان و روحیه حقوقی آن کشور دارد بلکه باعث پشت‌گرمی قانون‌گذاران در ورود به حوزه‌های نوظهور است. برخی بر این باور هستند که چگونگی در حالی که هنوز اصل قضیه رهن منفعت به وسیله قانون‌گذار به رسمیت شناخته نشده است، از آثار و احکام و جزئیات آن سخن به میان می‌آید؟

در این باره باید دانست اغلب این نیازها و اقتضائات جامعه است که ذهن متولیان کشور را به سوی ارائه طرح‌ها یا لایحه‌های جدید سوق می‌دهد و کمتر اتفاق می‌افتد که طرحی به صورت خودجوش و مبتکرانه به تصویب برسد. از سوی دیگر قانون‌گذاران نیز در تنظیم مواد قانونی، نیازمند منابع علمی غنی هستند؛ هر چه این منابع، از حیث کمی و کیفی بیشتر باشند، قانون‌تصویبی با اطمینان و سازگاری بیشتری در جامعه به کار می‌افتد؛ به عبارت دیگر هر قانونی، آیینی‌ای از منابع و نوشته‌های موجود در زمان تصویب خود است.

در بحث ما نیز نه تنها در عرف کنونی، روابطی دیده می‌شود که متضمن وثیقه‌گذاری منافع اموال - به ویژه اموال غیرمنقول - است بلکه در برخی قوانین خاص و نیز آیین‌نامه‌ها، مقام تصویب‌کننده، توثیق اموالی را شناخته است که فاقد عینیت می‌باشد. در این باره به طور مفصل در مقاله «رهن منفعت» بحث شد (ر.ک. صادقی مقدم و قاسم پور، ۱۳۹۳). نتیجه آن که نیاز به وجود آیین‌نامه‌های عام و منسجم برای آینده نظام تقنینی کشور درباره معامله‌های رهنی به خوبی احساس می‌شود و نوشتار پیش‌رو می‌کوشد تا آیین‌نامه‌ای را به عنوان نمونه به قانون‌گذار پیشنهاد دهد.

بنا به مطالب پیش‌گفته و آنچه در گذشته درباره اصل رهن منفعت و نیز موارد مبتلا به در مرحله «انعقاد» این عمل حقوقی پرداخته شده است و نیز با عنایت به این که تفصیل‌های مربوط به مرحله انعقاد و تراضی هر عقد، برای آشنایی با چگونگی اجرای آن عقد، کفایت نمی‌کند، اکنون به تشریفات مرحله «اجرا» و بررسی چگونگی روند آن پرداخته و در این باره از آیین‌نامه‌های موجود درباره اجرای رهن یا توقیف اعیان (آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، قانون اجرای احکام و ...) یاری جسته

می‌شود. به این ترتیب در مقاله پیش‌رو پس از بررسی مفهومی و کلیاتی درباره بحث، به بررسی اشخاص صالح برای اجرای رهن منفعت و نیز اجرای رهن با محوریت اقسام تعیین منافع و مواردی از این دست و نیز مسائلی که در عمل ممکن است حین اجرا بروز شود می‌پردازیم.*

پیش از ورود به بحث، چند نکته درباره روند اجرا به‌عنوان مقدمه گفتنی است:

اولاً، در بحث اجرای معامله‌های رهنی براساس ماده ۳۴ ق.ت. چنین می‌توان گفت: از عبارت «حداکثر ظرف مدت دو ماه» [در ماده ۳۴ قانون ثبت] چنین استنباط می‌شود که قانون‌گذار مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی را برای انجام تشریفات مزایده و وصول پرداخت مطالبه‌های دائن قرار داده است و به‌عبارت دیگر ظرف دو ماه بیان‌شده باید پرونده اجرایی مختومه و مطالبه‌های مرتهن وصول شده باشد و نباید چنین تصور شود که پس از دو ماه از قطعیت ارزیابی مزایده برگزار شود؛ چرا که چنین منظوری مورد نظر قانون‌گذار نبوده است (نجفی، ۱۳۸۸، ص ۱۱۲).

ثانیاً، در نوشتار پیش‌رو منظور از «آیین‌نامه اجرا»، آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، مصوب ۱۳۸۷ است. هم‌چنین در پژوهش پیش‌رو مراد از «مقاله انعقاد»، مقاله‌ای است به قلم نویسندگان که طی آن رهن منفعت از حیث انعقاد و آثار و به‌طور خلاصه مسائلی مربوط به آن مرحله انعقاد بررسی شده است.

پرسش‌هایی که درباره موضوع پژوهش پیش‌رو به ذهن نگارندگان رسیده است عبارت هستند از:

۱. صرف‌نظر از بحث‌های مربوط به مرحله انعقاد، آیا از جهت عملی، رهن منفعت قابل اجراست؟ اگر چنین است، چگونه؟ و در این‌باره چه دشواری‌ها و محدودیت‌هایی وجود دارد؟
۲. آیا می‌توان در آن واحد، عین مالی را برای یک دین و منفعت آن را برای دین دیگر به رهن داد؟
۳. آیا از حیث امور اجرایی می‌توان برای دو دین جداگانه، منافع مالی را پیاپی ترهین کرد؟

* جهت مطالعه تفصیلی درباره اجرای اسناد لازم‌الاجرا و جزئیات آن، ر.ک به. خداداد، ۱۳۸۸/مقدم، ۱۳۸۴ که هر کدام تفصیل‌های مربوط به صدور اجرائیه و اسناد رسمی را طی سه مقاله تشریح کرده‌اند.

مفاهیم

در این بند ابتدا مفهوم برخی اصطلاح‌های به‌کار رفته در تحقیق پیش‌رو به منظور تقریب به ذهن، بیان و در ادامه به اشخاص صالح برای اجرای رهن منفعت پرداخته خواهد شد.

۱. اجرای رهن منفعت

در نظام رهن منفعت، منظور از اجرای عقد به‌طور خاص، تملیک مال مرهون (به‌طور مشخص: عقد اجاره) جهت استیفای طلب مرتهن یا هر گونه اقدام مقدمه‌هایی است که به‌طور مستقیم به این منظور انجام شود. بدیهی است با این وصف، اجرا فقط پس از تاریخ تخلف مدیون از پرداخت، مصداق می‌یابد. به این ترتیب، مراجعه مرتهن به دفترخانه تنظیم‌کننده سند، صدور اجرائیه، درخواست مرتهن مبنی بر ادامه عملیات اجرایی و ... همگی داخل در مفهوم اجرا هستند؛ بنا به مراتب پیش‌گفته، بدیهی است انعقاد عقد اجاره رهنی، بارزترین و کامل‌ترین نمود مفهوم اجرا را به‌دست می‌دهد.

۲. اجاره رهنی

در نوشتار پیش‌گفته این عبارت بیان‌گر عقد اجاره‌ای است که در جهت اجرای عقد رهن منفعت و جهت وصول طلب مرتهن منعقد شده است؛ بنابراین این عبارت لزوماً در عرض اجاره مسکونی یا تجاری قرار نمی‌گیرد بلکه براساس تقسیم‌بندی جداگانه نام‌گذاری شده است.

۳. تخلف اولیه و تخلف اجرایی (ثانویه) در پرداخت بدهی

در بحث‌های مربوط به اجرای رهن، با توجه به ماده ۳۴ ق.ث. مصوب ۱۳۸۶ شاهد دو تخلف در پرداخت از سوی مدیون می‌توان بود:

الف) هنگام سررسید دین که قانون‌گذار به درستی فرض کرده است که مدیون بدون این‌که مورد مطالبه قرار گیرد باید تعهد خویش را ایفا کند.

ب) طلبکار با روبه‌رو شدن با عدم پرداخت، به مقام صالح عمومی مراجعه کرده و این مرجع به ارسال اجرائیه برای مدیون اقدام می‌کند تا چنان‌چه ظرف ده روز از تاریخ

ابلاغ آن، دین پرداخت نشود، دیگر مرحله‌های عملیات اجرایی ادامه یابد. به این ترتیب به منظور تبیین بهتر مطلب و البته احتراز از اطناب در کلام، واژه «تخلف اولیه» را به معنای عدم پرداخت دین به وسیله مدیون در سررسید طلب به کار برده و واژه «تخلف اجرایی» را ناظر به تخلفی که مدیون پس از ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه در پرداخت دین خود می‌کند، استفاده می‌کنیم.

۴. لزوم فراگرفتن تدبیرهای لازم جهت تضمین سلامت و استرداد عین مورد اجاره

در رهن منفعت، برخلاف آنچه در نظام رهن عین به اجرا در می‌آید، اجرای رهن باعث انتقال مالکیت دائمی عین نمی‌شود و مفروض آن است که سرانجام عین مورد اجاره باید به استیلای مالک خود باز گردد. از سوی دیگر در نظام تشریفاتی اجرای رهن، استیفای کامل مدت یا مهلت موثوقه، ممکن است نیازمند انعقاد چند عقد اجاره (متوالی یا متناوب) باشد که این امر مستلزم در دسترس ماندن عین مورد اجاره است. به نظر می‌رسد چنان‌که در حمایت از حقوق مدیون، اجرای رسمی و تشریفاتی رهن مورد تقنین واقع شده است، در حمایت از حقوق وی یا مالک عین مورد اجاره - در فرض رهن منفعت مستعار - باید تدبیرهایی اندیشیده شود که هم در هنگام اجرای عملیات اجرایی و هم پس از ختم آن، وظیفه حفظ و نگه‌داری مورد اجاره و نیز بازپس دادن و تسلیم آن به مالک یا مقام عمومی، بیش از پیش بر دوش مستأجر سنگینی کند تا به این ترتیب ضمانت اجرای قاطعی بر این قسمت از احکام رهن منفعت مقرر شده باشد. حفظ شأن مقام‌های عمومی اجراکننده رهن نیز می‌تواند انگیزه دیگری برای فراگرفتن این تدبیرها باشد.

یکی از تدبیرهایی که در عصر کنونی - درباره اموال منقول - می‌توان اندیشید و قانون‌گذار نیز در قوانین نو تصویب به آن روی آورده، استفاده از دستاوردهای الکترونیکی است؛* تاکنون برخی از این‌گونه دستاوردها در امر دادرسی و امور مربوط

*. قانون‌گذار در بند «ج» ماده ۲۱۷، ماده ۵۵۶ و بسیاری از مواد دیگر و نیز فصل پنجم از بخش پنجم قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ به استفاده از لوازم و فناوری‌های الکترونیکی به منظور نظارت بر محکومین یا هدف‌های دیگر اشاره کرده است (ر.ک. تدین، ۱۳۸۷، ص ۵۶ به بعد).

به تجارت الکترونیکی وارد نظام حقوقی ما شده است که البته اعتبار و جایگاه آن‌ها مورد بحث است (زرکلام، ۱۳۹۱، ص ۱۳۰ به بعد/ همو، ۱۳۸۲، ۳۴ به بعد). در غیر از زمینه‌های پیش گفته نیز هم‌اکنون شاهد آن هستیم که برخی از شرکت‌های خودروسازی به‌طور پیش‌فرض بر روی خودروهای تولیدی، دستگاهی موسوم به «GPRS» نصب می‌کنند که امکان ردیابی موقعیت جغرافیایی خودرو را فراهم می‌آورد. دوربین‌های مداربسته، دستگاه‌های مجهز به اشعه مادون قرمز و امثال این‌ها نیز هر کدام می‌توانند به فراخور وضعیت و حساسیت عین مستأجره یا نوع استفاده‌ای که قرار است از آن به عمل آید در جهت تضمین استرداد آن به کار گرفته شوند.

راه‌کار دیگر، تعیین ضمانت‌های اجرایی کیفری افزون بر ضمانت‌های اجرای موجود برای رسیدن این هدف است؛ به‌عنوان مثال، مقرر شود که پنهان‌کردن یا تخریب عامدانه عین مستأجره در طول اجاره رهنی، مجازاتی سنگین‌تر از تخریب یا اختفای اموال غیر در حالت عادی دارد.

هم‌چنین به منظور تضمین حفظ سلامت مال در طول اجاره رهنی، می‌توان به مقام اجراکننده، این اختیار را اعطا کرد تا با تعیین اشخاص مورد نظر خود، مال مورد اجاره را به‌صورت ماهانه یا سالانه، مورد بازرسی قرار دهد یا این که مقرر شود که اجاره رهنی نیز همانند اجاره‌های متعارف در جامعه که متضمن دادن مبلغی به‌عنوان وثیقه به مالک است با دریافت مبلغی به همین عنوان به‌صورت تودיעی در صندوق ویژه نزد مقام عمومی یا به حساب سپرده بانکی - به منظور محروم‌نماندن مستأجر از منافع پول خود- انجام می‌پذیرد تا در صورت ورود خسارت به ملک، جبران آن از محل تودیع انجام پذیرد.

۵. شرط وکالت مرتهن در تملیک منافع در سررسید دین

ماده ۷۷۷ ق.م. مقرر می‌دارد: «در ضمن عقد رهن یا به‌موجب عقد علی‌حده ممکن است رهن مرتهن را وکیل کند که اگر در موعد مقرر رهن قرض خود را ادا ننمود، مرتهن از عین مرهونه یا قیمت آن طلب خود را استیفا کند...»

از سوی دیگر ماده ۳۴ ق.ث. مصوب ۱۳۸۶ نیز مقرر می‌دارد:

درباره تمام معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات بیان‌شده در ماده ۳۳ ق.ث. راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود

را نپردازد طلبکار می تواند از راه صدور اجرائیه وصول طلب خود را به وسیله دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست کند

اکنون این مسئله قابل بررسی است که آیا با وجود ماده ۳۴ ق.ث. ماده ۷۷۷ ق.م. نسخ ضمنی شده است یا خیر؟

پیش از بررسی این پرسش بیان دو نکته ضروری است: اول آن که چنانچه اصل رهن منفعت را بپذیریم، هر نتیجه ای که در این بحث به دست آید هم در رهن عین قابل اجراست هم در رهن منفعت. به عبارت دیگر رهن عین، از حیث وکالت داشتن یا نداشتن مرتهن در استیفای مرتهن از مورد رهن، ویژگی هایی ندارد تا آن را فقط مختص رهن عین بدانیم؛ ثانیاً، گفتنی است که از واژه «می تواند» در متن ماده ۳۴ ق.ث. نباید پنداشت که طلبکار اختیار دارد که یا به مقام های عمومی رجوع کند یا خود اقدام خصوصی کند بلکه همان گونه که به درستی گفته شده است باید دانست:

آنچه در ماده ۳۴ [ق.ث.] آمده مربوط به نظم عمومی است و اختیار مرتهن که با کلمه «می تواند» در متن ماده بیان شده است، بی گمان اختیار گزینش راه «وصول طلب با فروش مال رهن» در برابر «انصراف از رهن و رجوع به دیگر اموال بدهکار» است (کاتوزیان، ۱۳۸۹، ص ۵۲۷).

اما درباره اصل بحث یعنی نسخ شدن یا نشدن ماده ۷۷۷ ق.م، هیچ نظر یا تحلیلی مربوط به این بحث - مبتنی بر ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب ۱۳۸۶ - در میان نظرهای نویسندگان به نظر نرسید؛ اما پاره ای از نویسندگان، درباره رابطه بین ماده ۷۷۷ ق.م و ماده ۳۴ ق.ث سابق - مصوب ۱۳۵۱ - نسخ ضمنی ماده ۷۷۷ ق.م را تأیید کرده اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۰، ص ۸۴ / صفایی، ۱۳۹۰، ص ۴۴۵). در برابر، نظر دیگری وجود دارد که قائل به عدم نسخ و فقط محدود شدن اختیار وکیل است (کاتوزیان، ۱۳۸۹، ص ۵۲۷). در دفاع از این نظر، آمده است:

ماده ۷۷۷ ق.م به امکان وکالت دادن به مرتهن برای فروش ناظر است و ماده ۳۴ ق.ث وکیل را از اقدام خصوصی و فردی ممنوع می سازد و ناچار می کند که به مقام های عمومی رجوع کنند و این دو حکم از حیث امکان وکالت دادن، تعارض ندارد و فقط از اختیار وکیل می کاهد ... ماده ۳۴ ق.ث وکالت را لغو نمی کند؛ زیرا وکیل در جریان فروش مال به وسیله مقام های عمومی می تواند اقدام هایی را که با غبطه موکل سازگار

است از اجرای ثبت یا دادگاه بخواهد؛ برای مثال، می‌تواند فروش مال مرهون را به‌وسیله حراج تقاضا کند ... (همان).

به‌نظر می‌رسد تحلیل اخیر با واقع و نیز با اصل «الجمع مهما امکن اولی» بیشتر سازگار است؛ البته تحلیل پیش‌گفته براساس ماده ۳۴ سابق (۱۳۵۱) بیان شده است؛ در حالی که هم‌اکنون تقاضای «حراج» از متن ماده ۳۴ حذف و به جای آن واژه «مزایده» جایگزین شده است. با این وجود باید دانست؛ اولاً، محققان در این‌باره بین حراج و مزایده تفاوتی قائل نشده‌اند (السان، ۱۳۸۷، ص ۳۲)؛ ثانیاً، اکنون و در حکومت م. ۳۴ ق.ث ۱۳۸۶ نیز نباید پنداشت که وکالت‌دادن راهن به مرتهن وفق ماده ۷۷۷ ق.م. به‌علت فقدان موضوع، باطل است و ماده ۳۴ ق.ث با حذف موضوع‌ها و کارهای حقوقی قابل انجام به‌وسیله بدهکار، موضوعی برای وکالت باقی نگذاشته است؛ چرا که صرف‌نظر از تقاضای حراج، بسیاری اقدام‌ها و امور حقوقی دیگر در آیین‌نامه اجرا برای راهن در نظر گرفته شده است که وکالت‌دادن در آن‌ها موجه می‌کند: تبصره ماده ۱۴۴ - درخواست تقدم و تأخر فروش اموال منقول - ماده ۱۱۷ - اعتراض به تشخیص بستانکار تبصره ۱ ماده ۱۰۱ - پرداخت دستمزد کارشناس مجدد - مواد ۱۰۷، ۱۱۴ و ۱۲۰ - جریان ابلاغ اجرائیه به طرفیت مدیون - ماده ۱۳۵ - امضای صورتجلسه مزایده - ماده ۱۳۶ - قبض مازاد نقدی - و ماده ۱۳۷ - پرداخت در حق مدیون - در این آیین‌نامه، نمونه‌هایی از این امور هستند که شرط وکالت مرتهن می‌تواند در آن‌ها صحیح و مٌجراً تلقی شود.

اشخاص صالح برای اجرای رهن منفعت

در صورت تخلف مدیون در پرداخت دین، نوبت به اجرای عقد می‌رسد. اجرای رهن منفعت اگر ناظر به نخستین اقدام ممکن در این وادی باشد، اصولاً شخص مرتهن را تداعی می‌کند؛ چرا که وی است که بدو جهت صدور اجرائیه باید به مقام عمومی مراجعه کند اما در این گفتار، مراد از اجرا، وضعیت بارز و خاص آن که همان انعقاد اجاره رهنی است، مد نظر می‌باشد که در قسمت مفاهیم به این امر اشاره شد. اکنون با توجه به بحث‌های گذشته و با اقتباس از قانون‌های جاری باید دید سهم هر کدام از مرتهن و مقام‌های عمومی در انعقاد اجاره رهنی، چه میزان و چگونه است.

۱. مرتهن

گفته شد که هنگام انعقاد معامله، شرط کردن و کیل بودن مرتهن در امر اجاره منافع موثوقه در وضع کنونی مقررات، می تواند در اموری که طبق آیین نامه اجرا در حیطه اختیارهای راهن است، مفید فایده باشد اما مرتهن در هر حال نمی تواند خود مستقل به انعقاد عقد اجاره - چه برای خود و چه برای ثالث- اقدام کند (برگرفته از ماده ۳۴ ق.ث)؛ اما برخی نویسندگان - البته در نظام رهن عین- اشتراط این امر را پس از سررسید دین و تخلف در پرداخت به طوری که مرتهن، خود مستقل و بدون دخالت مقام عمومی اقدام به بستن عقد اجاره - چه برای خود و چه برای ثالث کند- بلامانع می بینند. گفته شده است:

۱۵

حقوق اسلامی / چشم انداز رهن منفعت از حیث اجرا در نظام حقوقی ایران

هیچ مانعی ندارد که هنگام سررسید دین و پس از رجوع مرتهن به راهن این وکالت داده شود زیرا مفاد ماده ۳۴ ق.ث تراضی طرفین را در فروش مال مرهون منع نمی کند. وانگهی این تراضی و دادن وکالت، یکی از شیوه های پرداخت دین است که در آن ماده، مقدم بر رجوع به دفتر تنظیم کننده سند و شرط لزوم این رجوع قرار داده شده است. از این ها گذشته، فلسفه رجوع به مقام های عمومی این است که بستانکار نتواند از اضطرار مدیون استفاده کند و نظارت دولت را در تنظیم این رابطه از بین ببرد اما هنگام سررسید دین و رجوع مشروع طلبکار به وی دیگر این نگرانی وجود ندارد. دادن وکالت برای فروش ... از اشتغال بیهوده مراجع ثبتی و دادگاه ها می کاهد (کاتوزیان، ۱۳۸۹، ص ۵۹۰ و ۵۹۱).

به نظر نگارندگان، این تحلیل با عموم و اطلاق ماده ۳۴ ق.ث، سازگار به نظر نمی رسد: آن چه از ماده، قابل استنباط است، دخالت بلامنازع مقام رسمی در استیفای طلب از وثیقه می باشد و اتفاقاً ماده، زمان پس از رسید دین را مرقوم کرده است. این که گفته شده است «دادن وکالت، یکی از شیوه های پرداخت دین است» ملازمه ای با اباحه دادن وکالت ندارد. چه آن که باید میان «شیوه پرداخت دین» با «انجام مقدمات جهت پرداخت دین» تفاوت گذارد: شیوه پرداخت به مواردی همچون دادن چک به طلبکار، پرداخت نقدی یا انجام اصل تعهد، انعقاد ضمان به صورت نقل ذمه (ماده ۶۹۸ ق.م) و امثال این ها اطلاق می شود اما دادن وکالت برای فروش، به خودی خود، شیوه پرداخت

شمرده نمی‌شود و فقط مقدمه‌ای برای آن است. جهت تمیز دو مورد، باید توجه داشت، شیوه پرداخت، روشی است که طی آن، باعث ایفای محتوم دین می‌شود اما اقدام‌های مقدماتی جهت پرداخت، هر چند اغلب باعث ایفای دین است اما لزوماً با آن ختم نمی‌شود. به این ترتیب به باور نگارندگان، دادن وکالت - برای تملیک وثیقه بدون دخالت مقام‌های عمومی - چه پس از مراجعه مرتهن به راهن و چه پیش از آن، پایگاه قانونی ندارد؛ هر چند دادن وکالت بعد از سررسید دین و مراجعه به مدیون، مجالی برای استفاده از اضطرار وی به دست نداده و نیز از اشتغال بیهوده مراجع دولتی می‌کاهد.

۲. مقام‌های عمومی و رسمی*

به‌طور کلی درباره اجرای اسناد لازم‌الاجرا چهار مرجع را جهت صدور اجرائیه در مقررات کنونی می‌توان یافت: ۱. دفترهای اسناد رسمی؛ ۲. دفترهای ازدواج و طلاق؛ ۳. اداره ثبت؛ ۴. دادگاه. در ادامه و در جهت مطابقت با بحث رهن منفعت، ابتدا به بررسی موارد صلاحیت آن‌ها و سپس سهم هر کدام از آن‌ها در نظام رهن منفعت خواهیم پرداخت.

۲-۱. دفترهای اسناد رسمی

بنا بر آیین‌نامه‌های کنونی، در موارد زیر دفترهای اسناد رسمی مرجع صدور اجرائیه هستند:

۱. درباره اسناد رسمی لازم‌الاجرا نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت‌شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول ق.ر.م.م)، اعم از این‌که ملک مورد وثیقه و اجاره، ثبت‌شده یا در جریان ثبت باشد از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است (بند «الف» ماده ۲ آیین‌نامه اجرا).

۲ نسبت به اموال غیرمنقول که به ثبت دفتر املاک رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند (بند «ج» ماده ۲ آیین‌نامه اجرا).

۳. نسبت به مواردی که موجد با درخواست وصول وجه قبوض اقساطی، تخلیه مورد اجاره را بخواهد، مرجع صدور اجرائیه، دفتر تنظیم‌کننده سند است (بند «د» ماده ۲

*. گفتنی است قسمتی از مطالب این شماره تا پایان شماره «۲-۲» (تحت عنوان «اداره ثبت») برگرفته از بخشی از مقاله جناب آقای جنت خدا داد تحت عنوان اجرای مفاد اسناد رسمی، بخش اول است (خداداد، ۱۳۸۸).

آیین نامه اجرا) در این حالت، باید قبوض اقساطی بقیه مدت، ضمیمه تقاضانامه شود (ماده ۴۸ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی، مصوب ۱۳۱۷).

۴. در مواردی که طلبکار بخواهد از شرط بیان شده در سند، هر نوع که باشد، استفاده کند، مرجع صدور اجرائیه نسبت به قبوض اقساطی، دفترخانه مربوطه است (بند ۲۰۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵). گفتنی است چنانچه طلبکار نخواهد از شرط بیان شده در سند استفاده کند و همچنین در موردی که طلبکار فقط وجه موضوع قبوض اقساطی را مطالبه می کند، اداره ثبت محل، مرجع صدور اجرائیه خواهد بود (بند «ب» ماده ۲ آیین نامه اجرا).

برابر بندهای ۱ و ۲ که در بالا بیان شد، درباره رهن منفعت اموال غیرمنقولی که به ثبت رسمی رسیده اند می توان از دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست صدور اجرائیه نمود. ضمن آن که پیش تر دانستیم که «انعقاد» و نیز «اجرای» رهن منفعت درباره اموالی که نقل و انتقال آن ها به حکم قانون با سند رسمی صورت می پذیرد باید با رعایت همان تشریفات انتقال (دخالت مقام عمومی و تنظیم سند رسمی) انجام گیرد.

۲-۲. دفترهای ازدواج و طلاق

در موارد زیر دفترهای ازدواج و طلاق مرجع صدور اجرائیه هستند:

درباره مهریه و تعهدهایی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع صورت گرفته باشد، نسبت به منقول و دیگر تعهدها (به استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است (بند «ج» ماده ۲ آیین نامه اجرا/ ماده ۲ قانون ازدواج/ ماده ۱۵ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰).

بر این اساس چنانچه درباره مهریه و تعهدهایی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده باشد، منافع مال منقولی، ترهین شده باشد، دفترهای ازدواج و طلاق می توانند بنا به درخواست ذی نفع به صدور اجرائیه اقدام کنند.

۲-۳. اداره ثبت

برخی اسناد عادی به سبب قانون های خاص، از امتیاز «لازم الاجرا بودن» بهره مند شده اند؛ اسنادی مانند چک بانکی (ماده ۱۸۳ آیین نامه اجرا و تبصره آن و ماده ۲ قانون چک

مصوب ۱۳۵۵)، برگ وثیقه انبارهای عمومی (ماده ۱۷۹ آیین نامه اجرا)، نظرهای داوری بورس اوراق بهادار موضوع قانون تأسیس بورس اوراق بهادار تهران مصوب ۱۳۴۵ (ماده ۱۹۴ آیین نامه اجرا)، تعهدهای مرتبط با ماده ده مکرر قانون تملک آپارتمانها (ماده ۱۸۰ آیین نامه اجرا) و ... اسنادی هستند که در اجرای آنها، اداره ثبت، صلاحیت صدور اجرائیه را دارد (خداداد، ۱۳۸۸، ص ۵۱ و ۵۲).

با توجه به این که لازم الاجرا بودن سند عادی امری خلاف اصل و محدود به موارد منصوص است، باید گفت درباره قرارداد غیررسمی رهن منفعت، صرف نظر از موارد پیشین، اصولاً اداره ثبت صلاحیت صدور اجرائیه را ندارد؛ مگر آن که قانون گذار در آینده نظام حقوقی، سند عادی معامله رهن منفعت را نیز با شرایطی در ردیف موارد پیش گفته قرار دهد.

۲-۴. دادگاه

دادگاه، مرجع عام تظلمات است. از این رو در مواردی که اجرای قرارداد رهن منفعت از به وسیله هیچ یک از مراجع پیش گفته قابل انجام نباشد، نوبت به اقامه دعوا در دادگاه و طی آن راه می رسد؛ البته از این سخن نباید چنین نتیجه گرفت که در مواردی که دفترخانه تنظیم کننده سند یا اداره ثبت، صلاحیت صدور اجرائیه را دارد، صلاحیت دادگاه منتفی است؛ اما عقل سلیم ایجاب می کند که به جای درگیر شدن در روند پریچ وخم دادرسی در دادگاه، در حد امکان از راه های آسان تر و سریع تر به اجرای قرارداد اقدام کرد.

سازوکار اجرای عقد رهن منفعت

در این بند اجرای رهن منفعت را از بُعدهای گوناگون مورد توجه قرار می دهیم که البته برخی از این بُعدها، در بخشی با یکدیگر هم پوشانی خواهند داشت. در وهله نخست اجرای رهن منفعت از حیث چگونگی تعیین منافع موثوقه (مدتی، مهلتی) و در گام بعد، از این حیث که چه تعداد عقد رهن بر مال منعقد شود، بررسی خواهد شد.

۱. اجرای رهن منفعت با محوریت چگونگی تعیین منافع موثوقه

پیش‌تر درباره اقسام تعیین منافع موثوقه سخن گفته و دو حالت صحیح برای این امر معرفی شد: الف) مدتی؛ ب) مهلتی. اینک اجرای رهن منفعت را در هر یک از این اقسام، بررسی می‌کنیم.

۱-۱. اجرای رهن منفعت در تعیین منافع به صورت مدتی

در این حالت، از تکرار آنچه در مرحله انعقاد منافع به صورت مدتی متصور است، بی‌نیاز هستیم اما در این جا نکته‌هایی را که به مرحله اجرا مربوط می‌شود بررسی می‌کنیم.

۱-۱-۱. اصل بقای حق ارتهان مرتهن تا زمان کامل استیفای مدت موثوقه

یکی از مواردی که در اجرای رهن منفعت در فرض مدتی باید در نظر داشت، «اصل بقای حق ارتهان مرتهن تا زمان کامل استیفای مدت موثوقه» است: اصل بر آن است که مرتهن با تخلّف راهن از پرداخت دین، منافع مدت مشخصی از مال معین را جهت استیفای طلب خود می‌تواند تملیک کند (اجاره دهد)؛ پس چنان‌چه عرف مربوط به اجاره کردن درباره اموالی خاص، به گونه‌ای باشد انعقاد اجاره را فقط در مدت‌های مشخص و متعارف ایجاب کند، به طوری که کمتر از مدت موثوقه باشد، باید این حق را برای مرتهن قائل شد که پس از انقضای اجاره و تا زمان استیفای کامل مدت، بتواند دوباره به درخواست انعقاد اجاره اقدام کند؛ اما نکته‌ای که در این جا نباید مغفول بماند توجه به عدم پدیدساختن فاصله بین عقد اجاره است؛ زیرا این امر می‌تواند به حقوق راهن لطمه وارد کند. به این معنا که پس از خاتمه عقد اجاره، چنان‌چه مرتهن در درخواست انعقاد اجاره بعدی اِهمال کند، این امر، تلف منافع مال در آنات دوره اِهمال را در پی دارد؛ بنابراین پیشنهاد آن است که در صورت استیفا نشدن مدت در خلال عقد اجاره، قانون‌گذار در این باره، مقررات مناسبی وضع کند؛ به طور مثال، مقرر شود یک ماه مانده به انقضای عقد اجاره رهنی، جلسه مزایده منافع (مزایده برای اجاره) به صورت خودکار و بدون نیاز به درخواست دوباره از سوی مرتهن، طبق آیین‌نامه‌های مربوطه اعلان رسمی می‌شود تا پس از انقضای عقد اجاره و حداکثر تا یک ماه پس از آن دوباره اجاره منعقد شود - مگر آن‌که مطابق ارزیابی انجام‌شده تا پایان اجاره، طلب

مرتهن وصول شود. حتی در جزئیات ممکن است تمدید اجاره با مستأجر نخست، رجحان داده شود.

۲-۱-۱. انعقاد اجاره‌های مستلزم مدت متعارف با وجود مدت موقوفه نامتعارف

یکی از مصداق‌های بارز عقد اجاره، اجاره املاک (مسکونی یا تجاری) است. ویژگی بارز این گونه اجاره‌ها نیز همانا تعیین مدت‌های متعارف مانند یک‌سال، دو سال، پنج سال و ...؛ بنابراین این پرسش در فرض تعیین منافع به صورت مدتی مطرح می‌شود که چنانچه پس از خاتمه عقد اجاره ملک، مدت باقی مانده به عنوان وثیقه، مدتی نامتعارف (مثل هشت ماه، سه ماه و نیم و ...) باشد به طوری که عرفاً انعقاد اجاره برای آن مدت - به لحاظ عدم رغبت مستأجران - ممکن نباشد و مرتهن نیز خواهان واگذاری منافع به خود نباشد، چه باید کرد؟ به طور مثال، اگر در حالی که پنج ماه و نیم تا انقضای مدت مقرر در عقد رهن و عقد اجاره باقی مانده است، ملک مورد اجاره (موقتاً) از قابلیت انتفاع خارج شود و مستأجر به فسخ اجاره اقدام کند - در صورتی که اصل حق فسخ را در اجاره‌های اجرایی و رهنی بپذیریم؛ در این حالت حق ارتهان مرتهن به اندازه پنج ماه و پانزده روز بر ملک بیان شده باقی است؛ اما با توجه به عرف قدرتمند جاری درباره انعقاد اجاره در مدت‌های متعارف (مانند یک‌سال، دو سال و ...) درباره املاک، در این گونه موارد تکلیف چیست؟

در ابتدا گفتنی است که در آینده خواهیم دانست که در نظام رهن منفعت، نمی‌توان حتی با ارزیابی ارزش منافع موقوفه، آن را بدون رضایت مرتهن به وی واگذار؛ اما در پاسخ به پرسش مطروحه، در وهله نخست چند راه حل به ذهن می‌رسد که باید دید کدام یک در نظام رهن منفعت شایسته تر است:

راه کار نخست، آن است که بگوییم به هر حال قضیه مشمول حکومت تراضی طرفین است و مرتهن نمی‌تواند مال را برای مدتی افزون بر مدت تعیین شده در تراضی، اجاره دهد یا باید اجاره‌ای مطابق با مدت باقی مانده منعقد کند یا از ادامه استیفای طلب خود صرف نظر کند و به راه‌های دیگر متوسل شود.

نظر دیگر آن که تدوین آیین‌نامه‌های خاص و مبتکرانه را به قانون‌گذار پیشنهاد کنیم

و آن این‌که در این‌گونه موارد برای مرتهن، حق انعقاد عقد اجاره‌ای با مدتی متعارف و در حد امکان منطبق با مدت باقی‌مانده وجود دارد اما اجاره‌بهای دوران خارج از توافق، متعلق به خود راهن است؛ هر چند این‌که مرتهن با اجاره‌بهای مدت موثوقه باز هم به طلب خویش نرسد.

راه‌کار دیگری هم به ذهن می‌رسد و آن این‌که قانون‌گذار در آینده نظام حقوقی ایران، با توجه به این‌که اولاً، منفعت چه مالی به رهن گذاشته شده است؛ ثانیاً، از مدت تعیین‌شده در عقد رهن (مدت موثوقه) چه میزان، باقی‌مانده است به تدوین آیین‌نامه‌های اقدام کند؛ به‌طور مثال، در مواردی مانند مورد پیش‌گفته، مقرر دارد که اگر بیش از شش ماه، حق استیفا برای مرتهن باقی‌مانده است، وی حق انعقاد اجاره‌ای یک‌ساله داشته و در کمتر از آن، چنین امری به رضایت راهن منوط است و در هر حال، اجاره‌بهای دوران خارج از توافق به خود راهن تعلق دارد؛ هر چند این‌که مرتهن با اجاره‌بهای مدت موثوقه باز هم به طلب خویش نرسد.

از میان سه نظر پیش‌گفته، نظر نخست را که بدون توجه به مصالح مرتهن و بدون استفاده از ابتکار و وجدان حقوقی، تعیین تکلیف کرده است نمی‌توان مورد تبعیت قرار داد؛ چرا که ممکن است در وضعیت خاصی طلبکاری درباره ماه به ماه اجاره‌بهای کل مدت موثوقه، از پیش برنامه‌ای در نظر گرفته باشد و با رویارویی با چنین وضعی، در عمل از دست‌یابی به اجاره‌بهای مدت باقی‌مانده محروم می‌شود که این حالت باعث «ضرر» وی است. نظر دوم و سوم که تعادل بیشتری دارند از نظر نگارندگان هر کدام به فراخور مورد و شرایط تراضی می‌توانند به‌عنوان گزینه‌ای پیش روی قانون‌گذار باشند. بدیهی است از آن‌جا که هر مقرره‌ای که در این باره به تصویب قانون‌گذار برسد، جنبه تکمیلی خواهد داشت؛ بنابراین تمام این گفتگوها در فرضی است که طرفین درباره چنین وضعی سکوت کرده باشند وگرنه تراضی آن‌ها بی‌تردید مقدم است.

۳-۱-۱. اصل ترجیح انعقاد اجاره منطبق با کل مدت منافع موثوقه

رعایت حقوق راهن و مرتهن و جلوگیری از ضرر هر کدام از آن‌ها ایجاب می‌کند که روند مدت و تعداد اجاره‌ها هرچه زودتر پایان پذیرد. به این ترتیب در جایی که منافع

موثوقه دو سال در نظر گرفته شده است، در حد امکان عقد اجاره‌ای به همان مدت باید منعقد کرد؛ نه دو عقد یک‌ساله و منفصل از یکدیگر.

۱-۲. اجرای رهن منفعت در تعیین منافع به صورت مهلتی

آثار و احکام مرحله اجرای رهن منفعت، در صورتی منافع موقوفه به صورت «مهلتی» تعیین شده باشد، در مقایسه با فرض پیشین گاهی شکل متفاوتی به خود خواهد گرفت که بررسی جداگانه‌ای را اقتضا دارد. به این ترتیب این قسمت را به بحث پیش‌گفته اختصاص می‌دهیم. گفتنی است جهت ارائه بهتر مطلب، بحث‌های این قسمت را در حد امکان ذیل عنوان‌هایی به موازات عنوان‌های فرض پیشین، بررسی می‌کنیم.

۱-۲-۱. امکان تفویض بخشی از منافع موقوفه ناشی از وضع ماده ۳۴ قانون ثبت

نظر به لزوم اقدام فوری مرتهن برای اجرای وثیقه، تعیین منافع به صورت مهلتی متصل، در عمل و هنگام اجرا متضمن تفویض بخشی از منافع خواهد بود که این تفویض البته انتسابی به مرتهن نداشته و از وضع ویژه رهن منفعت مهلتی و نیز آیین‌نامه‌های قانونی ناشی است؛ به این معنا که با سررسید دین و عدم پرداخت آن به وسیله راهن، مرتهن به دفترخانه تنظیم‌کننده سند مراجعه می‌کند و از این زمان تا لحظه انعقاد اجاره در عمل مدتی حدود دو ماه سپری می‌شود. این زمان در حقیقت، مصروف ارزیابی وثیقه، اعلان آگهی مزایده و دیگر امور این‌چنینی می‌شود. بدیهی است در این فرض (مهلتی)، تشریفات پیش‌گفته در داخل مهلت موقوفه جریان خواهند یافت و به همین علت، در ابتدای این بحث گفته شد که تعیین منافع به صورت مهلتی، در عمل و هنگام اجرا متضمن تفویض بخشی از منافع خواهد بود. البته به نظر می‌رسد این عیب در کنار دیگر مزیت‌ها، به ذات منافع مهلتی متصل مربوط است و می‌توان با پدیدساختن فاصله بین تاریخ تخلف در پرداخت و تاریخ فراهم‌ساختن امکان تملیک وثیقه (مهلتی منفصل) از این نقیصه فاصله گرفت.

۱-۲-۲. ایراد وارد بر م ۳۴ قانون ثبت به علت فراهم‌آوردن امکان تعلل مرتهن

نکته دیگر به عنوان ایرادی بر ماده ۳۴ ق.ت.ث بیان می‌شود: در این ماده، درباره دو اقدامی

که به‌عنوان تکلیف‌های مرتهن در جهت اجرای رهن مقرر شده است - یکی مراجعه به دفترخانه تنظیم‌کننده سند و دیگری تقاضای ادامه عملیات اجرایی پس از ده روز از وصول اخطاریه به راهن و عدم پرداخت از سوی وی - هیچ بازه زمانی یا مهلتی تعیین نکرده است که این امر دست‌کم در رهن منفعت مهلتی، بی‌شک باعث ضرر راهن می‌باشد؛ چرا که با تعلل مرتهن، هم منفعت مال راهن از دست رفته است و هم مرتهن هم‌چنان طلبکار باقی می‌ماند؛ این حالت اگر به سود مرتهن نباشد دست‌کم به ضرر راهن خواهد بود؛* به‌طور مثال، پس از سررسید دین و عدم پرداخت از سوی راهن، معلوم نیست اگر مرتهن، دو ماه یا یک‌سال بعد به دفترخانه مراجعه کند، تکلیف چیست؟ یا پس از ابلاغ اجرائیه به مدیون و سپری‌شدن ده روز مقرر در ماده و عدم پرداخت، مرتهن تا چه زمان مهلت درخواست ادامه عملیات اجرایی را خواهد داشت؟ بنابراین در نظام رهن - به‌ویژه رهن منفعت که گذر زمان ممکن است بر میزان وثیقه اثرگذار باشد - اکیداً پیشنهاد سروسامان دادن به این سکوت را - با توجه به انتقاد مطروحه - به قانون‌گذار می‌کنیم.

۳-۲-۱. انعقاد اجاره‌های مستلزم مدت متعارف با وجود مهلت موثوقه نامتعارف

نکته دیگر در اجرای رهن منفعت مهلتی آن‌که در این حالت نیز وضع پیش‌گفته در شماره «۱-۳-۱» قابل‌تصور است؛ به‌طوری‌که در رهن منفعت مهلتی ملکی پس از انقضای عقد اجاره، مدت باقی‌مانده تا پایان مهلت، مدتی غیرمتعارف باشد که قضیه مشمول همان احکام و راه‌کارها خواهد بود. هم‌چنین به موازات «اصل ترجیح انعقاد اجاره منطبق با کل مدت منافع موثوقه» که پیش‌تر بیان شد، در این قسمت به «اصل ترجیح انعقاد اجاره منطبق با کل مهلت منافع موثوقه» قائل هستیم.

بیان این نکته نیز خالی از فایده نیست که بررسی اجرای رهن منفعت در فرض تعیین مدتی و نیز مهلتی منافع، از تفصیل درباره تعیین «مدتی - مهلتی» بی‌نیاز می‌سازد

*. توجه شود که این ضرر در رهن منفعت «مهلتی» یا «مدتی - مهلتی» نمود بیشتری دارد اما نباید پنداشت که در رهن «مدتی» منفعت یا در نظام رهن عین، این تعلل مصون از این انتقاد است. در آن موارد هم نفس معطل‌ماندن مال را می‌توان نوعی ضرر برای راهن دانست. پس در هر حال سکوت قانون‌گذار درباره مهلت اقدام از سوی مرتهن، در هر نوع رهنی (عین یا منفعت) مورد انتقاد است.

چرا که در بحث اجرا این قسم از تعیین منافع، مشمول تمام احکام و قیدهای مربوط به اجرای دو قسم نخست می‌شود.

۲. اجرای رهن منفعت از حیث تعدد عقود رهن منعقد بر مال

موضوع این بند، از لحاظ ریاضی و منطقی صرف، شامل پنج حالت اصلی می‌شود:

۱. اجرای رهن در فرض انعقاد رهن منفعت به تنهایی؛
۲. اجرای رهن در فرض انعقاد دو یا چند عقد رهن منفعت (رهن مکرر منافع)؛
۳. اجرای رهن در فرض انعقاد رهن عین به تنهایی؛
۴. اجرای رهن در فرض انعقاد دو یا چند عقد رهن عین (رهن مکرر عین)؛
۵. اجرای رهن در فرض ترهین هم‌زمان عین و منفعت یک مال.

اما از آن‌جا که موضوع نوشتار پیش‌رو با رهن منفعت مرتبط است؛ بنابراین موارد شماره‌های ۳ و ۴ که به رهن عین اختصاص دارد از بحث ما خارج است. هم‌چنین از آن‌جا که مورد اول (اجرای رهن در فرض انعقاد رهن منفعت به تنهایی) در دو شماره پیش در حد لازم بررسی شده و احکام بیشتری برای آن‌ها شایان بیان نیست، به این ترتیب در نوشتار پیش‌رو به بررسی دو مورد باقی‌مانده - اجرای رهن عین و رهن منفعت یک مال به‌طور هم‌زمان و نیز اجرای رهن مکرر منافع - خواهیم پرداخت.

۲-۱. اجرای رهن منفعت در فرض اجتماع رهن عین یک مال با رهن منافع آن

صرف‌نظر از بحث‌های مربوط به انعقاد هم‌زمان رهن درباره عین و منفعت یک مال، پرسشی که در این قسمت مطرح می‌شود آن است که آیا اجرای چنین رهنی در عمل امکان دارد یا خیر؟ و اگر ممکن است، چگونه باید حقوق دو مرتهن را در کنار هم به مرحله اجرا درآورد؟

در بررسی این مسئله باید توجه داشت عنصری که دخالت آن در این فرض واجد اثر به‌نظر می‌رسد، آن است که سررسید طلب کدام‌یک از مرتهین - صرف‌نظر از زمان انعقاد عقد رهن - بر دیگری مقدم است. به این ترتیب، بحث اجرای رهن در فرض ترهین هم‌زمان عین و منفعت یک مال را در سه حالت باید بررسی شود:

۱. تقدم سررسید طلب مرتهن منافع؛

۲. تقدم سررسيد طلب مرتهن عين؛

۳. هم‌زمانی سررسيد طلب مرتهنين.

بيان اين نکته نيز خالی از فايده نيست که با توجه به عرف حاکم در دادوستدهای جامعه کنونی، بايد گفت به‌طور کلی و در هر حالتی که از فرض‌های سه‌گانه پيش گفته که باشد، وجود احتمال فروش وثيقه يا در حال فروش بودن آن در اصل عاملی در جهت کاهش رغبت مستأجران تلقی نمی‌شود؛ برعکس، احتمال اجاره‌شدن ملک يا در اجاره‌بودن آن، عامل کاهش رغبت خريداران شمرده می‌شود. اينک بررسی موارد سه‌گانه پيش گفته می‌پردازيم:

۱-۱-۲. اجرای رهن در حالت تقدم اجرای رهن منفعت بر اجرای رهن عين

اين فرض با دشواری خاصی روبه‌رو نيست و مرتهن منفعت با احراز تخلف در پرداخت، درخواست اجاره مال را کرده سپس نوبت به فروش مال جهت استيفای طلب مرتهن دوم که عين را در گرو دارد می‌رسد. در اين زمان حتی چنان‌چه مال هم‌چنان در اجاره رهنی باشد در اصل ممنوعیتی برای انتقال مالکيت عين وجود ندارد و يگانه مسئله‌ای که ممکن است به ذهن خطور کند، کاهش رغبت خريداران به خريد مالی است که هم‌اکنون در اجاره است؛ به‌ويژه آن‌که ممکن است هنگام مزايده برای فروش، هنوز تا انقضای عقد اجاره، مدت فراوانی باقی باشد؛ اما بايد دانست اين کاهش رغبت، اگر چه از ميزان وثاقت عين برای مرتهن دوم تا حدی می‌کاهد اما به هيچ‌وجه به منزله تجاوز به حقوق وی نيست؛ چرا که اگر انعقاد رهن عين، مقدم بر انعقاد رهن منفعت باشد، اجرای رهن منفعت در اين قسمت، فرع بر انعقاد صحيح و نافذ رهن منفعت است و در صورتی که انعقاد رهن عين بعد از انعقاد رهن منفعت باشد در اين حالت مرتهن عين، حق تقدمی نسبت به مرتهن نخست يا حق اعتراضی از باب کاهش رغبت خريداران به‌علت وجود اجاره بر مال حين فروش آن، نخواهد داشت؛ به‌طور مثال (برای اجرای رهن در فرض تقدم اجرای رهن منفعت)، «الف» به شخص «ب» - که به تازگی وارد عرصه صرافي شده است- در سررسيد ۹۴/۱/۱ مبلغ ۱۰۰ ميليون ريال بدهکار است و در عين حال در برابر «ج» - که در کار احيا و خريدوفروش خودروهای تعميري و تصادفی است- متعهد است که ۳۰ دستگاه خودروی وی را تا ۹۴/۷/۱ تعمير

و رنگ آمیزی کند. به این ترتیب «الف» با دریافت اذن از دوست معتمد خود، در تراضی با شخص «ب» مقرر می‌کند در صورت عدم پرداخت بدهی در سررسید، طلبکار از حاصل منافع مبلغ ۶۰۰ میلیون ریال از اموال دوست مدیون که از تاریخ تخلف در پرداخت آغاز و در هر حال یکسال پس از آن خاتمه می‌یابد (تعیین منافع موثوقه از نوع «مهلتی») طلب خود را وصول کند. هم‌چنین ضمن معامله با «ج»، مبلغ ۶۰۰ میلیون ریال مزبور را به رهن «ج» گذاشته (رهن عین پول) و شرط می‌شود که چنانچه تعمیر خودروها در تاریخ مشخص به هر دلیل انجام نشود مالک خودروها (ج) می‌تواند از مبلغ پیش‌گفته هزینه انجام تعمیرهای بیان‌شده را برداشت کند.

سررسید دین اول فرا می‌رسد و «ب» با عدم پرداخت از سوی راهن روبه‌رو می‌شود. به این ترتیب وی پس از طی تشریفات مربوطه که دو ماه به طول انجامیده است جلسه مزایده تشکیل داده و خود با شرکت در آن جلسه با توجه به نیازی که جهت گشایش صرافی به مبلغی پول دارد، مستأجر واقع می‌شود و مطابق ارزیابی صورت‌گرفته و رقابت بین شرکت‌کنندگان، مبلغ ۶۰۰ میلیون ریال را تا تاریخ ۹۴/۹/۱ (به مدت شش ماه) و در ازای ۱۲ میلیون ریال برای هر ماه، به اجاره می‌گیرد که در این صورت، از کل طلب «ب»، مبلغ ۲۸ میلیون ریال بلاوصول می‌ماند که می‌تواند برای وصول آن مطابق مقررات مربوط به اسناد ذمه‌ای عمل کند؛ سپس سررسید دین «ج» فرارسیده و مشخص می‌شود که وی به‌علت ابتلا به بیماری مزمن به انجام تعهد درباره هیچ‌یک از خودروها کامیاب نشده است. به این ترتیب «ج» با صرف ۳۱۰ میلیون ریال، تمهیدهای تعمیر خودروها را فراهم آورده و به این ترتیب مبلغ ۲۹۰ میلیون ریال (مازاد) را به مدیون مسترد می‌دارد - با مسامحه درباره هزینه‌های اجرا و خسارت تأخیر انجام تعهد-

چنان‌که ملاحظه می‌شود، اجرای رهن در حالت تقدم اجرای رهن منفعت بر اجرای رهن عین در عمل ممکن به‌نظر می‌رسد.

۲-۱-۲. اجرای رهن در حالت تقدم اجرای رهن عین بر اجرای رهن منفعت

آنچه در این فرض پدید آمدن حساسیت و جلب توجه می‌کند آن است که پس از

فروش عین جهت استیفای طلب مرتهن، چگونه می‌توان مالی را که به دیگری تملیک شده است، جهت استیفای طلب مرتهنی دیگر، به اجاره گرفت؟*

به نظر می‌رسد اجرای رهن در این فرض (در مقایسه با مرحله انعقاد) با مسائل و ظرافت‌های بیشتری روبه‌رو است؛ در هر حال جهت تفهیم بهتر، فرض را با بیان مثالی بررسی می‌کنیم:

شخصی بابت دو دینی که به دو شخص گوناگون دارد عین و منفعت ملک خود را به ترتیب برای هر کدام از آن‌ها به رهن می‌گذارد: برای یک دین، عین خانه خود را در رهن طلبکار اول و برای دین دیگر، منافع دوساله آن را (خواه به صورت مدتی خواه مهلتی) در رهن طلبکار دوم قرار می‌دهد. (با فرض ثبت رسمی)** بدیهی است انعقاد رهن دوم نیازمند اذن مرتهن نخست است. همچنین سررسید طلبکار نخست (که عین را به رهن گرفته) زودتر از سررسید دیگر طلبکار می‌باشد. حال در این شرایط و با وقوع تخلف در پرداخت دیون، حقوق مرتهنین چگونه باید استیفا گردد؟

در این باره با توجه به تشریفات مقرر در شماره پیش و با توجه به م. ۳۴ ق.ت می‌توان گفت: در سررسید دین مرتهن عین، مزایده فروش وثیقه ضمن اعلام مراتب وجود حق ارتهان بر بخش مشخصی از منافع آن، که از تاریخ تخلف در پرداخت مرتهن منافع (یا از مدتی بعد از آن) شروع شده و تا زمان مشخصی (که بسته به نوع تعیین منافع موثوقه، به تاریخ مفهومی یا تقویمی قابل تعیین است) ادامه دارد، اعلان و برگزار می‌گردد. به این ترتیب و با فرض وجود مشتری، ملک با حفظ حقوق مرتهن

*. نباید از این امر در شگفت بود که «پس از فروش عین جهت استیفای طلب مرتهن، چگونه می‌توان آن را که به دیگری تملیک شده است، جهت استیفای طلب مرتهن منفعت، به اجاره گرفت؟» چرا که نمونه اقوی از این قضیه را در نظام رهن عین، در بحث تنفیذ بیع راهن به وسیله مرتهن شاهد هستیم که با وجود رضایت وی بر بیع، حق ارتهان وی همچنان باقی است و در صورت عدم وصول طلب خود به فروش مالی اقدام می‌کند که در آن زمان، دیگر در مالکیت راهن نبوده بلکه به ثالث تعلق دارد. با این وجه، استیفا از منافع مالی که عین آن به دیگری تعلق یافته است (در فرض مشابه) به طریق اولی قابل توجیه به نظر می‌رسد.

** این قرارداد از لحاظ تحلیل حقوقی در حقیقت عبارت است از این‌که: مدیون، «عین و منافع مؤبد مال، منهای منافع مدتی مشخص» را در گرو مرتهن عین گذاشته و منافع مدتی را که از وثیقه این مرتهن استثنا شده است، در گرو طلبکار دیگر که مرتهن منافع می‌باشد.

منافع، به فروش می‌رسد.

در مرحله بعد، در سررسید طلب مرتهن منافع، حسب این‌که مدیون (راهن) بتواند دینی را که به مرتهن منافع دارد بدهد یا خیر، ممکن است عقد اجاره رهنی بر ملک، منعقد گردد یا نگردد. پس حال که هنوز معلوم نیست راهن، قادر به ایفای تعهد خود در قبال مرتهن منافع می‌باشد یا خیر، ضمن استمداد از اصل استصحاب، مطابق حالت عادی و اخذ ملاک از ماده ۸۷۸ ق.م. (تقسیم ارث قبل از تولد وارث) کل ملک (مثل حالتی که اصلاً رهن منفعت در کار نیست) به فروش می‌رسد. منتها هنگام فروش، علاوه بر این‌که ارزش کل ملک ارزیابی می‌گردد، اجرت‌المثل منافع موثوقه (یعنی منافعی که یا به عنوان جزئی از مبیع به مشتری می‌رسد یا به عنوان رهنه به مرتهن منافع) نیز باید به صورت علی‌الحساب، تعیین گردد؛ که به عنوان مثال در مانحن‌فیه عبارت است از ۱۰۰ میلیون ریال. ارزش کل ملک هم مطابق ارزیابی اداره ثبت، ۵ میلیارد ریال برآورد شده است. در اینجا مشتری که پیروز مزایده است، کل ۵ میلیارد ریال را به اجرای ثبت یا دایره اجرای احکام یا هر نهادی که مسئول اجراست، پرداخت کرده و کل ملک را خریداری می‌نماید. اما واحد اجرا جهت حفظ حقوق مشتری، از این ۵ میلیارد ریال، ۱۰۰ میلیون ریال (اجرت‌المثل) را نزد خود (یا هر مقام عمومی و رسمی) به امانت گذارده و مابقی را (که عبارت است از چهار میلیارد و نهصد میلیون ریال) مطابق عموماً اجرا به مرتهن عین، مسترد می‌دارد. بدیهی است اگر با این «مابقی» احیاناً اجرا پر شد و مازادی از آن به دست آمد، مسلماً این مازاد باید به راهن عودت داده شود.

سپس سررسید طلب مرتهن منافع فرامی‌رسد. در این حالت، دو فرض، در عرض یکدیگر، متصور است:

۱- تخلف در پرداخت طلب مرتهن منافع؛

۲- پرداخت شدن طلب مرتهن منافع / ایفای تعهد به وسیله مدیون؛

در حالت اول یعنی تخلف در پرداخت طلب مرتهن منافع:

در این صورت، مرتهن منافع، می‌تواند ضمن تقاضای انعقاد اجاره بر ملک، اقدام به استیفای طلب خود از منافع موثوقه کند؛ در این صورت پس از خاتمه امر استیفای

طلب مرتهن منافع و پس از این‌که مشخص شد مشتری چه مدت از منافع ملک محروم مانده است، به همان اندازه از اجرت‌المثل مودعه مالک می‌گردد: به این معنا که اگر مدت محرومیت مشتری از منافع، کمتر از مدتی است که اجرت‌المثل آن تودیع شده است، به اندازه‌ای که محروم مانده است از ثمن بیع برخوردار می‌گردد؛ چون در این فرض، وی، آن مدت از منافع مبیع را مالک نشده است که بخواهد بابتش ثمن بدهد؛ و مابقی (یعنی اجرت‌المثل قسمتی از منافع موثوقه که سرانجام استیفا نشده و مشتری بر آن استیلا یافته است) در هر حال به خود رهن واگذار می‌گردد؛ خواه مرتهن عین با آن ۴ میلیارد و ۹۰۰ میلیون ریال به حق خود رسیده باشد یا خیر. زیرا مرتهن عین و رهن، از ابتدا عقد رهن عین را بر «کل مال، منهای منافع مدت مشخص» منعقد کرده‌اند. لذا این طلبکار در مورد منافع آن مدت یا عوض آن، مرتهن نیست.

همچنین در فرضی (خاص و نادر) که مدت محرومیت مشتری از منافع، بیش از مدتی باشد که اجرت‌المثل آن تودیع شده است، علاوه بر دریافت کل اجرت‌المثل تودیع‌شده، مستحق اجرت‌المثل مدت اضافی نیز می‌باشد که البته بر عهده رهن خواهد بود.

اما باید دانست با وجود این‌که در راه‌کار فوق، بنا به فرض، مشتری با آگاهی از حق ارتهان بر منافع ملک، آن را خریداری کرده و الزام وی به تخلیه در صورت تخلف مدیون در پرداخت دین، اصولاً با مشکلی مواجه نیست، اما این راه‌کار تاحدی شاذ و پرتکلف به نظر می‌رسد. لذا در فرض مسئله می‌توان راه‌کار مناسب‌تری ارائه داد و آن این‌که مرتهن منافع، به جای انعقاد اجاره، طلب خود را مستقیماً از عین اجرت‌المثل مودعه نزد مقام رسمی استیفا کند.

این نظر، راه‌کار مفیدی است و در عمل از دشواری‌ها می‌کاهد و قاعدتاً، هم به سود مشتری (برنده مزایده فروش)، هم مرتهن عین و هم مرتهن منافع است؛ چرا که اولاً با این راه‌کار، مشتری، دغدغه‌ای بابت ملزم شدن به تخلیه جهت استیفای طلب مرتهن منافع در آینده نخواهد داشت؛ ثانیاً با این راه‌کار، مسئله کاهش رغبت خریداران (به دلیل امکان انعقاد اجاره رهنی بر ملک در آینده) از بین رفته که در نتیجه وثاقت مال را برای مرتهن عین افزون می‌نماید و بالاخره این‌که وثیقه‌ای که قرار بود به تدریج، طلب

مرتهن منافع را وصول کند، اکنون یکباره و نقداً به نفع وی آماده وصول است. به علاوه این که همه این‌ها در حالی است که منافع موثوقه به وسیله همان مقام صالح (که مورد نظر قانون‌گذار در ماده ۳۴ قانون ثبت بوده است) ارزیابی شده و بیم دخالت اشخاص خصوصی نیز با این راه‌کار وجود ندارد. بنابراین قانون‌گذار می‌تواند در آینده نظام حقوقی از این روش به عنوان شیوه اجرای رهن منفعت در فرض «تقدم سررسید طلب مرتهن عین بر سررسید طلب مرتهن منافع» استفاده کند اما در کنار همه این مزایا باید توجه داشت که استیفای طلب از «پول» (یا همان اجرت‌المثل تودیع‌شده)، به هر حال به نظام رهن عین قرابت می‌یابد.

در حالت دوم، یعنی پرداخت طلب مرتهن منافع / ایفای تعهد به وسیله مدیون: در این فرض، ۱۰۰ میلیون ریال تودیع‌شده در هر حال به خودِ رهن مسترد می‌شود؛ خواه مرتهن عین با آن «۴ میلیارد و ۹۰۰ میلیون» ریال به حق خود رسیده باشد یا خیر. زیرا مرتهن عین و رهن، از ابتدا عقد رهن عین را بر «کل مال، منهای منافع مدت مشخص» منعقد کرده‌اند. لذا این طلبکار در مورد منافع آن مدت یا عوض آن، مرتهن محسوب نمی‌شود. (هرچند در عمل ممکن است بازداشت آن اجرت‌المثل، چنان سریع و از لحاظ تشریفات، روان صورت گیرد که به نظر برسد مطالبه و دریافت آن، از باب اجرای رهن بوده است. اما به تفاوت علمی و مبنایی قضیه، باید امعان نظر داشت). چنان‌که ملاحظه می‌شود راه‌کار پیش‌گفته متضمن فروش مالی است که با توجه به وجود حق ارتهان بر منافع آن، در مقایسه با مالی که فاقد چنین حق ارتهانی است، از استقبال کمتری برای خرید، برخوردار است؛ اما همان‌گونه که گفته شد قانون‌گذار می‌تواند در آینده نظام حقوقی به صورت مقتضی مقرر دارد که پس از فروش وثیقه، به میزان منافع موثوقه از ثمن فروش عین به‌عنوان عوض آن منافع، نزد مرجع عمومی یا شخص مورد توافق، تودیع شده و همین مقدار ثمن، وثیقه طلب مرتهنی شود که تا پیش از آن، منافع مشخصی از مال را به رهن گرفته بود (مرتهن منفعت).

۳-۱-۲. اجرای رهن در حالت هم‌زمانی اجرای رهن عین و رهن منفعت

در این فرض - که البته نسبت به دو مورد پیش نادرتر به نظر می‌رسد - فروش عین

مرهونه هم‌زمان با اجاره دادن مال انجام می‌شود. به این ترتیب هنگام اعلان آگهی مزایده، می‌توان فروش و اجاره را با همدیگر قید کرد و فی‌الجمله خریدار در این فرض برای مدتی مشخص از ابتدای انعقاد بیع، از منافع مال محروم است؛ به عبارت دقیق‌تر مال، به‌صورت مسلوب‌المنفعه به وی منتقل می‌شود؛ اما به‌عنوان راه‌کاری برگشته از راه‌کار بیان‌شده در انتهای شماره پیشین می‌توان این امکان را تدارک دید که خریدار، ثمن کل مال - با احتساب اجرت‌المثل منافع موثوقه- را همان ابتدا پرداخت کند و از آن پس، این اجرت‌المثل، وثیقه طلب مرتهن منافع - که اکنون مرتهن اجرت‌المثل شده است- قرار گیرد.

نکته دیگری که به ذهن می‌رسد در این فرض جهت حفظ حقوق هر دو مرتهن و به‌ویژه جهت اجرای هرچه بهتر امر تملیک وثیقه و دیگر اقسام عملیات اجرایی، مناسب است که تشریفات اجرا (صدور اجرائیه و نیز ادامه عملیات اجرایی) هم‌زمان و پس از وصول درخواست هر دو مرتهن انجام شود؛ نه این‌که با وصول درخواست مرتهن عین در ابتدای مهلت قانونی، دفترخانه به صدور اجرائیه اقدام کرده سپس با وصول درخواست مرتهن منافع در روز پایانی مهلت قانونی، اجرائیه‌ای جداگانه برای آن صادر شود البته نفس مستقل بودن اجرائیه‌ها مورد انتقاد ما نیست بلکه صدور آن‌ها در دو زمان متفاوت و با فاصله از یکدیگر و در حالی که امکان صدور هم‌زمان آن‌ها وجود دارد، قابل انتقاد است.

۲-۲. اجرای رهن در فرض رهن مکرر منافع

در این قسمت به برخی احکام و اوصاف مهم اجرایی رهن مکرر منافع در مقام پیشنهاد به قانون‌گذار می‌پردازیم.

نکته اول آن‌که در نگاه نخست به نظر می‌رسد ابتکار عمل با نخستین مرتهن است؛ به این معنا که با سررسید دین و تخلف در پرداخت، ابتدا وی است که باید در مهلت قانونی که پس از تخلف اولیه و تخلف اجرایی دارد به دفترخانه مراجعه کرده و تشریفات ماده ۳۴ ق.ث را به‌جا آورد و گویی در این اثنا اقدامی از مرتهن دوم انتظار نمی‌رود.

اما این نظر را باید اصلاح کرد: اگر چه مرتهن نخست قاعدتاً پیش از مرتهن دوم

باید اقدام کند اما این امر نافعی مسئولیت مرتهن دوم در تعیین تکلیف برای دوران بعد از زوال حق ارتهان مرتهن نخست - به ویژه با وجود امکان اعراض مرتهن اول - نیست؛ به ویژه این که ممکن است سررسید طلب مرتهن دوم، اندکی زودتر از سررسید طلب مرتهن نخست فرارسد. به این ترتیب باید گفت در فرض ترهین مکرر منافع، آنچه در بحث «لزوم اقدام فوری مرتهن» بیان شد، بر دوش هر دو مرتهن به طور یکسان و مطابق حالت عادی سنگینی می کند.

نکته دیگر که به موازات نتیجه پیش گفته حاصل می شود آن که فرصت اعراض از رهن برای هر دو مرتهن، مطابق حالت عادی یعنی تا پیش از انعقاد صورتجلسه مزایده در نظر گرفته می شود (تبصره ماده ۱۱۲ آیین نامه اجرا) (قنبری، ۱۳۸۸، ص ۵۱ به بعد). اما در این باره، این پرسش به ذهن می رسد که در صورتی که مرتهن قصد اعراض از رهن (که همان منافع باشد) و سپس توقیف اجرایی عین همان مال را داشته باشد، آیا اولاً وی چنین حقی را دارد؟ ثانیاً، در این صورت آیا حق وی هم چنان بر مرتهن دوم مقدم خواهد بود؟

در پاسخ باید گفت اعراض از رهن، حق هر مرتهنی است و اصل اعراض ممکن است. درباره توقیف عین نیز به موازات آن که ترهین عین و منفعت یک مال ممکن دانسته شد، در اصل منعی برای توقیف عین مال مرهون المنفعه وجود ندارد اما باید دانست که به هر حال پس از اعراض از رهن، وضعیت مرتهن اعراض کننده، مانند طلبکار عادی است. بدیهی است در این صورت، مسئله کاهش رغبت خریداران هنگام اجرای رهن عین، امری است که بر عهده اعراض کننده بوده و وی حق اعتراضی در این باره نخواهد داشت و در نتیجه قضیه مشمول حکم پیش گفته در ش «۱-۲-۳» (اجرای رهن در فرض هم زمانی سررسید طلب مرتهن منفعت و مرتهن عین) قرار می گیرد.

۳. اجرای رهن منفعت و فقدان مستأجر: بررسی امکان واگذاری منافع موثوقه به مرتهن

در فرض عدم امکان استیفای طلب از مال مرهون به علت نبود مستأجر در جلسه مزایده، رهن منفعت از جهت «واگذاری مورد رهن به خود مرتهن» در وضعیتی متفاوت با رهن عین قرار دارد: در رهن عین، در صورتی که مشتری برای خرید عین مرهونه یافت نشود،

تحمیل عین وثیقه به مرتهن، اگرچه چندان معقول نیست و نویسندگان حقوقی نیز این امر را مورد انتقاد قرار داده‌اند (السان، ۱۳۸۷، ص ۳۸) اما سرانجام می‌تواند به سود وی تصور شود؛ چرا که به هر حال وی مالک مالی شده است که همواره قابلیت فروش و تبدیل شدن به پول را دارد. اما منافع زمان مشخص، چنین قابلیت را به طور مستمر ندارد و جهت تبدیل شدن به پول باید در لحظه، مورد استفاده قرار گیرد. از سوی دیگر ممکن است در زمان فرا رسیدن مدت موثوقه، مرتهن به چنین منفعتی نیازمند نباشد و پس چه سود از این که منافع را (در صورت نبود مستأجر) به خود مرتهن واگذار کنیم؟ بدیهی است این واگذاری اگر با رضایت و توافق مرتهن باشد بلاشکال است، اما اگر وی نیازی به چنین منفعتی نداشته باشد و راضی به تملک منافع نباشد، در واقع عقد رهن هیچ سودی برای وی نداشته است. از سوی دیگر، نسبت دادن این امر به اراده متعاقدین که «طرفین به طور ضمنی تراضی کرده‌اند که در صورت یافته نشدن مستأجر، منافع به خود مرتهن واگذار شود» امری نامعقول و دور از واقعیت رهن منفعت به نظر می‌رسد.

باید دانست این گره، یکی از موارد ضعف نظام رهن منفعت در مقابل رهن عین است. اما به هر حال در این قسمت بنا بر این است که به هر حال راه‌کاری در این خصوص به قانون‌گذار پیشنهاد شود؛ به نظر می‌رسد در این حالت باید قائل به منتفی بودن رهن باشیم؛ دقیقاً مانند حالتی که مرتهن از رهن اعراض می‌نماید. به این ترتیب وی می‌تواند برای طلب خود مطابق مقررات مربوط به اسناد ذمه عمل کند.

ممکن است این پرسش به میان آید که در صورت جهل مرتهن به فقدان مظنه اجاره، آیا عقد رهن را باید منفسخ دانست یا فقط حق فسخ عقد اصلی را به مرتهن می‌دهد یا این که این جهل بی‌اثر است؟ پرسش دیگر آن که در صورت موثر دانستن جهل مرتهن، بار اثبات آن با مرتهن است یا این که راهن باید علم وی را ثابت کند؟

در پاسخ باید دانست فقدان مستأجر، همواره به علت فقدان مظنه اجاره نیست؛ بلکه در پاره‌ای موارد می‌تواند (به طور مثال) ناشی از گزاف‌بودن مبلغ ارزیابی شده باشد. به علاوه ممکن است هنگام انعقاد عقد رهن، مال مرهون دارای مظنه و استقبال اجاره بوده اما هنگام اجرا، به هر دلیل، از استقبال کمتری برخوردار باشد؛ به عنوان مثال پس از انعقاد رهن منفعت یک دستگاه اتوبوس اسکانیا و درست چندی پیش از سررسید

طلب، اتفاقاً طی حادثه رانندگی بین دو دستگاه اتوبوس اسکانیا (غیر از اتوبوس مرهون‌المنفعه) و کشته شدن هر ۴۴ سرنشین آن‌ها به دلیل آتش‌سوزی، مشخص و اثبات می‌گردد که در سیستم برق‌رسانی و سیم‌کشی این نوع خودروها عیبی غیرقابل چشم‌پوشی وجود دارد به طوری که موجب کاهش رغبت داوطلبین اجاره می‌شود. در این موارد تردیدی در عدم حق فسخ عقد اصلی وجود ندارد.

اما در فرضی که به دلیل فقدان مظنه اجاره، مال به اجاره نمی‌رود، به نظر می‌رسد باز هم نتوان از حق فسخ مرتهن سخن به میان آورد، زیرا این امر بیشتر به جنبه بیرونی مال بازمی‌گردد و از حیث جنبه درونی و ذاتی، مال اگر مال است و مالیت دارد، ترهین عین یا منفعت آن نیز صحیح انگاشته می‌شود. به این ترتیب نمی‌توان از حق فسخ مرتهن سخن گفت؛ مگر آن‌که راهن در این زمینه مرتکب تدلیس و فریب مرتهن شده باشد که در این فرض داشتن حق فسخ برای مرتهن عادلانه به نظر می‌رسد.

نتیجه

رهن منفعت از حیث عملی و فارغ از گمانه‌زنی‌های تئوری قابل اجرا است. اجرای رهن منفعت بدون دخالت مقام عمومی با دشواری‌های مربوط به مرحله اجرا روبه‌رو می‌شود و دخالت مقام عمومی در مرحله اجرا نیز به‌طور معمول مستلزم سبق دخالت در مرحله انعقاد این عقد است. ثبت عقد رهن در دفتر اسناد رسمی و دخالت‌دادن مراجع رسمی به صورت‌های گوناگون، فارغ از این‌که نام این عمل استیلا و قبض معنوی مرتهن باشد یا خیر، می‌تواند به‌عنوان عملی اطمینان‌بخش برای مرتهن، جایگزین قبض فیزیکی و مادی شود و از دشواری‌های اجرای این قرارداد بکاهد.

رهن منفعت نه به‌علت عدم امکان قبض منافع بلکه به‌علت تدریجی بودن روند وصول طلب مرتهن و نیز به‌علت دشواری‌های اجرایی در مرحله اثبات (و نه ثبوت)، در مرتبه‌ای ضعیف‌تر از رهن عین قرار دارد؛ اما با این وجود نیز نمی‌توان کارایی و فایده این نهاد را به‌طوری که از حیث اطمینان از بقای وثیقه و تشریفات اجرا با هیچ‌گونه دشواری روبه‌رو نشود، انکار کرد.

اجرای هم‌زمان قراردادهای رهنی که طی آن‌ها، عین و منفعت یک مال، هم‌زمان

برای دو دین جداگانه توثیق شده است یا منافع عینی به‌طور مکرر برای دو دین جداگانه توثیق شده است، ممکن به‌نظر می‌رسد.

از قانون‌گذار انتظار می‌رود هر چه زودتر درباره توثیق منافع اموال و به‌طور کلی اموال فاقد عینیت، با استمداد از نظرها و دکترین حقوق‌دانان خبره و برجسته به قانون‌گذاری اقدام کند و به آشفتگی‌های موجود خاتمه دهد. در وضع کنونی نیز ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب ۱۳۸۶ باید به‌گونه‌ای اصلاح و تنظیم شود که پس از تخلف راهن در پرداخت دین و نیز پس از مهلت ده‌روزه وی از تاریخ ابلاغ اجرائیه، برای مرتهن، مهلتی را جهت رجوع به دفترخانه و درخواست صدور اجرائیه، مقرر کند تا به این ترتیب، امکان تعلل و تراخی مرتهن در اجرای رهن را از بین ببرد و سرانجام از به‌خطر افتادن حقوق راهن جلوگیری شود.

منابع و مأخذ

۱. السان، مصطفی؛ «فروش اموال منقول توقیف‌شده در اجرای احکام و اسناد لازم‌الاجرا»؛ مجله کانون سردفتران و دفترباران، ش ۸۴، ۱۳۸۷.
۲. تدین، عباس؛ «نظارت الکترونیکی: گامی به سوی جایگزین زندان»؛ مجله حقوقی دادگستری، ش ۶۴، ۱۳۸۷.
۳. جعفری‌لنگرودی، محمدجعفر؛ حقوق مدنی (رهن و صلح)؛ چ ۲، تهران: گنج دانش، ۱۳۷۰.
۴. خداداد، جنت؛ «نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی (بخش اول)»؛ ماهنامه کانون سردفتران و دفترباران، ش ۹۹، ۱۳۸۸.
۵. _____؛ «نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی (بخش دوم)»؛ ماهنامه کانون سردفتران و دفترباران، ش ۱۰۰، ۱۳۸۸.
۶. _____؛ «نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی (بخش سوم)»؛ ماهنامه کانون سردفتران و دفترباران، ش ۱۰۱، ۱۳۸۸.
۷. زرکلام، ستار؛ «امضای الکترونیکی و جایگاه آن در نظام ادله اثبات دعوا»؛ مجله مدرس علوم انسانی، ش ۲۸، ۱۳۸۲.

۸. _____؛ «دادرسی‌های الکترونیکی؛ ضرورت‌ها، الزامات و چالش‌ها»؛ مجله آموزه‌های حقوق کیفری، ش ۳، ۱۳۹۱.
۹. صادقی مقدم، محمدحسن و امین قاسم‌پور؛ «رهن منفعت»؛ مجله فقه و حقوق اسلامی، س ۵، ش ۹، ۱۳۹۳.
۱۰. صفایی، سیدحسین؛ دوره مقدماتی حقوق مدنی (قواعد عمومی قراردادها)؛ ج ۲، چ ۳، تهران: نشر میزان، ۱۳۹۰.
۱۱. قاسم‌پور، امین؛ وضعیت رهن منفعت و چشم‌انداز آن در نظام حقوقی ایران؛ پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه گیلان، دانشکده علوم انسانی، ۱۳۹۳.
۱۲. قنبری، عطاءالله؛ «اعراض از رهن»؛ ماهنامه کانون سردفتران و دفترباران، ش ۱۰، ۱۳۸۸.
۱۳. کاتوزیان، امیرناصر؛ عقود معین؛ ج ۴، چ ۶، تهران: شرکت انتشار، ۱۳۸۹.
۱۴. مقدم، فاطمه؛ «نحوه صدور اجرائیه و موارد آن در دفتر اسناد رسمی»؛ ماهنامه کانون سردفتران و دفترباران، ش ۵۷، ۱۳۸۴.
۱۵. _____؛ «نحوه صدور اجرائیه و موارد آن در دفتر اسناد رسمی»؛ ماهنامه کانون سردفتران و دفترباران، ش ۵۸، ۱۳۸۴.
۱۶. _____؛ «نحوه صدور اجرائیه و موارد آن در دفتر اسناد رسمی»؛ ماهنامه کانون سردفتران و دفترباران، ش ۵۹، ۱۳۸۴.
۱۷. نجفی، ایرج؛ «درآمدی بر قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۸۶»؛ ماهنامه کانون سردفتران و دفترباران، ش ۹۵، ۱۳۸۸.