



The Perspective of Interest Mortgage Concerning with 'Conclusion and Effects' in Iran's Legal System

Amin Ghasempour* (Corresponding Author) 

PhD Graduate in Private Law, Faculty of Law and Political Sciences, University of Tehran, Tehran, Iran
Email: amin.ghasempour@ut.ac.ir

Mohammadhassan Sadeghi-Moghaddam

Professor, Department of Private and Islamic Law, Faculty of Law and Political Sciences, University of Tehran, Tehran, Iran
Email: mhsadeghy@ut.ac.ir



Use your device to scan and read the article online

Citation Ghasempour, A., Sadeghi-Moghaddam, M. (2026). The Perspective of Interest Mortgage Concerning with 'Conclusion and Effects' in Iran's Legal System. *Islamic Law (A Quarterly Journal of Law)*.23 (89): 111-148..

 [10.22034/ilaw.2024.713383](https://doi.org/10.22034/ilaw.2024.713383)

Received: 3 January 2024 , Accepted: 8 May 2024

Abstract

Based on the Civil Code A.D. 1928, interest hypothecation is void in Iran's current legal system. However, quite a number of jurists and legal jurists have provided evidence against rejection of interest hypothecation and have even seen it valid and necessary. But none of them have so far presented any details, effects, and rules of the aforementioned institution. Therefore, it is essential to further investigate interest hypothecation, especially considering the different nature of this kind of hypothecation from object hypothecation with regard to contract conditions, effects, and rules of it.

Putting all this together, and while agreeing with idea of the aforementioned group of jurists and legal jurists, this study (of course now in the stage of "conclusion") was an attempt to offer the legislator a system to govern mortgage of interest, thereby properly determining the legal details of it and subsuming it under the Mortgage Contract (not Article 10 of Civil Code) along with its effects and rules. Indeed, it will be a proposed institution to improve the perspective of Iran's legal system in which the corollary will be the acceptance of interest mortgage

Keywords

Mortgage, Hypothecated Interests, Term, Time Limit, Default.



Extended Abstract

1. Introduction

In the contemporary legal system of Iran, Article 772 of the Civil Code (enacted in 1929) explicitly declares the mortgage of usufruct (benefits) to be void.. This prohibition is deeply rooted in the traditional views of Imami jurists, who argue that since “possession” (qabd) is a fundamental condition for the validity of a mortgage contract, and because benefits are intangible and cannot be physically possessed, such mortgages are inherently flawed. However, many modern jurists and legal scholars have questioned this stance, arguing that recognizing the mortgage of usufruct is not only legally plausible but economically essential for a developing financial system.

While previous research has touched upon the necessity and feasibility of this legal institution, there remains a “missing link” regarding the specifics of its formation (conclusion) and its distinct legal effects compared to the mortgage of physical objects. A mortgage of usufruct operates differently from a mortgage of a physical asset; for instance, while the default on an object mortgage usually leads to a sale (Bay’), a default on a usufruct mortgage necessitates a lease (Ijara) to satisfy the debt. This research aims to propose a comprehensive legal framework that integrates usufruct mortgage into the defined contract of “Rahn” (rather than general agreements under Article 10 of the Civil Code), ensuring it carries all the formal protections and executive mechanisms of traditional collateral law.

2. Research Methodology

This study employs a normative and analytical legal research methodology, drawing extensively from Islamic jurisprudence (Imami Fiqh) and the existing Iranian statutory framework, particularly the Civil Code and the Registration Law. The authors analyze the gaps in current legal literature, noting that while some scholars support the validity of debt or usufruct mortgages, they often remain silent on the practical requirements and specific legal incidents of such contracts.

The research progresses in stages: first, it reinterprets classical concepts like “possession” to fit intangible assets. Second, it categorizes the methods of determining “mortgaged benefits” (Manfa’at-e Marhounah) based on duration and deadlines. Third, it utilizes a comparative approach to contrast the “Mortgage of Object” (Rahn-e Ayn) with the “Mortgage of Usufruct,” specifically focusing on assets with official titles like real estate and vehicles. Finally, the study proposes a procedural model consisting of fifteen distinct stages for the official execution of these mortgages through the State Organization for Registration of Deeds and Properties.

3. Research Findings

The core findings of this research center on the structural requirements for forming a valid usufruct mortgage and the legal consequences thereof.

Redefining Possession (Qabd): The research argues for a shift from physical possession to “spiritual or intellectual control” (Istila-ye Manavi). In this proposed system, the level of control is determined by the nature of the asset; for example, for real estate, “possession” is achieved through official registration in the property records, which ensures the legal survival of the collateral for the mortgagee.

Classification of Usufruct Determination: The study identifies three primary models for defining the mortgaged benefits:

1. **Duration-based (Moddati):** The parties agree that upon default, the mortgagee can lease the property for a specific period (e.g., two years) to recover the debt.
2. **Deadline-based (Mohlati):** The parties set a specific end date (a “deadline”) after which the mortgagee’s right to collect benefits expires, regardless of how much was recovered.

3. **Debt-based (Deyn-mehvar):** A model where the lease continues until the debt is fully paid. The authors conclude this model is void (Batel) due to “Gharar” (uncertainty), as it is impossible to predict the future rental value or the exact time needed for recovery, making the mortgaged object essentially unknown.

Specialized Forms of Usufruct Mortgage:

- **Usufruct of Money:** The research finds that mortgaging the “benefit” of money is valid, provided it involves non-consumptive use, such as using funds to meet bank deposit requirements for a visa or participating in a lottery, where the principal remains intact.
- **Lessee’s Mortgage:** A tenant (as the owner of usufruct) may mortgage their remaining leasehold interest, provided they are not legally or contractually barred from transferring the benefits to a third party.

Interaction with Competing Rights: A significant finding involves the simultaneous mortgage of an asset’s object and its usufruct. The authors propose that this is permissible if the rights of the first mortgagee are protected. If an object mortgage exists, the mortgagee’s consent is required for a subsequent usufruct mortgage because it may decrease the asset’s market value. Conversely, if a usufruct mortgage is already in place, the owner may mortgage the physical object without the usufruct mortgagee’s consent, as the change in ownership does not typically harm the usufructuary right.

Procedural Timeline: The research outlines a 15-stage executive process for usufruct mortgages, ranging from the date of formation and initial default to the official auction of the lease and the final fulfillment of the debt. This structure highlights the importance of the “Initial Default” (at the debt’s maturity) versus the “Executive Default” (after the official notification).

4. Conclusion

The study concludes that the categorical prohibition of usufruct mortgage in Article 772 of the Civil Code is no longer aligned with modern legal and economic realities. To modernize the system, the research offers several key recommendations:

- **Legislative Reform:** Articles 774 of the Civil Code and 34 of the Registration Law should be amended to explicitly recognize usufruct as valid collateral.
- **Compulsory Registration:** Similar to the Law on Pre-sale of Buildings, the registration of usufruct mortgages for major assets (real estate, vehicles, aircraft) must be mandatory and conducted through official public offices to protect third parties and ensure transparency.
- **Abolishing Physical Possession:** The requirement for physical “qabd” should be replaced with legal/registered control to facilitate the mortgage of intangible benefits.
- **Strict Validity Criteria:** Legal recognition should be limited to duration-based or deadline-based models, while debt-based models should remain void to prevent legal ambiguity and protect the mortgagor from indefinite loss of their property’s use.

By implementing these changes, the Iranian legal system can provide a stable and predictable framework for usufruct-based financing, balancing the rights of creditors with the protections afforded to owners.

Funding

According to the corresponding author, this research received no specific grant from any funding agency.

Authors’ Contributions

All authors contributed to the design, implementation, and writing of the manuscript and approved the final version of the article.

Conflict of Interest

The authors declare that there is no conflict of interest regarding the authorship or publication of this article.



چشم انداز رهن منفعت از حیث انعقاد و آثار در نظام حقوقی ایران

امین قاسم‌پور* (نویسنده مسئول)

دانش‌آموخته دکتری حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.
Email: amin.ghasempour@ut.ac.ir

محمدحسن صادقی مقدم

استاد گروه حقوق خصوصی و اسلامی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.
Email: mhsadeghy@ut.ac.ir



استناد قاسم‌پور، امین؛ صادقی مقدم، محمدحسن (۱۴۰۵). چشم‌انداز رهن منفعت از حیث انعقاد و آثار در نظام حقوقی ایران. فصلنامه حقوق اسلامی. ۲۳ (۸۹): ۱۴۸-۱۱۱

doi 10.22034/ilaw.2024.713383

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۰/۱۳، تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۲/۱۹

چکیده

رهن منفعت در نظام فعلی حقوقی، به حکم قانون مدنی مصوب ۱۳۰۸ باطل است. ازسوی دیگر بسیاری از فقها و حقوقدانان بر این نظر، به‌طور مستدل، خدشه وارد آورده و صحت این نهاد را امری محتمل، بلکه ضروری دانسته‌اند؛ لکن هیچ‌یک از ایشان جزئیات، آثار و احکام نهاد مزبور را بیان ننموده است. درحالی‌که تهرین منافع (در فرض پذیرش آن در اصل) از حیث چگونگی انعقاد و برخی آثار و احکام دیگر در وضعیتی متفاوت با رهن عین بوده و این امر، ضرورت بررسی جداگانه‌ای را در این خصوص می‌طلبد. نگارندگان در این پژوهش، ضمن تأیید عقیده این گروه از فقها و حقوقدانان، تلاش نموده‌اند نظامی را به منظور وثیقه‌گذاری منافع اموال، به مقنن پیشنهاد نمایند که بتواند جزئیات عمل حقوقی تهرین منافع را (البته اکنون در مرحله انعقاد و آثار) به گونه‌ای هماهنگ بیان نموده و در عین حال ذیل عقد معین «رهن» (و نه ماده ۱۰ ق.م.) با تمام آثار و احکام آن قرار گیرد: نهادهای پیشنهادی برای دورنمای نظام حقوقی کشور که فرع بر پذیرش رهن منفعت در اصل می‌باشد.

واژگان کلیدی

رهن، منافع مرهونه، مدت، مهلت، تخلف در پرداخت.



مقاله

مطابق ماده ۷۷۲ ق.م. رهن منفعت باطل است. این حکم، از عقیده مشهور فقهای امامیه الهام گرفته است. فقهای مزبور معتقدند از آنجا که در انعقاد عقد رهن، قبض شرط صحت می باشد؛ لذا رهن منفعت به دلیل عدم امکان قبض منافع، باطل است.

نویسندگان حقوقی در مورد رهن منفعت تاکنون پژوهش هایی را به رشته تحریر درآورده اند؛ صرف نظر مطالبی «توصیفی» که در کتب مرجع پیرامون رهن منفعت آورده شده است، نخستین پژوهش «هنجاری» مربوط به رهن منفعت در نظام حقوقی ایران که «در قالب مقاله پژوهشی» تدوین یافته، از سوی نگارندگان همین مقاله صورت گرفته است (صادقی مقدم و قاسمپور، ۱۳۹۳، ص ۱۲۳-۱۵۹)؛ بدین معنا که در نخستین گام، به امکان سنجی رهن منفعت در نظام حقوقی ایران و ضرورت به رسمیت شناختن آن پرداخته شد. گویی در پیچه ای نو به سوی دنیای حقوق گشوده شد و ضرورتی انکارناپذیر به وضوح آشکار شد. نویسندگان مذکور در گام دوم، با عبور از مبانی و ضرورت رهن منفعت، به چگونگی اجرای آن در احکام دادگاه پرداختند (همو، ۱۳۹۶، ص ۷-۳۲). در این مرحله، فرض بر آن شد که عقد رهن منفعت بین دو شخص منعقد شده است و نقشه راهی برای اجرای آن ترسیم شد.

اما حلقه مفقوده ای در این میان احساس می گردید: «چگونگی انعقاد رهن منفعت». از حیث ترتیب حقوقی و نیز آموزشی، بررسی انعقاد یک عقد، مقدم بر بررسی اجرای آن است. گویی پلی نااستوار بین دو ساحل رهن منفعت و اجرای آن وجود داشت.

مقاله پیش رو، به مثابه پلی استوار، این حلقه مفقوده را به هم پیوند می دهد. در این مقاله، با تکیه بر مبانی فقهی و حقوقی و البته با مفروض دانستن صحت اصل رهن منفعت، به تبیین چگونگی «انعقاد» صحیح رهن منفعت و الزامات آن پرداخته می شود. این مقاله، تکمیل کننده مباحث مطرح

شده در دو مقاله قبلی و گامی در جهت ارائه یک چهارچوب جامع برای رهن منفعت است. گویی با نگارش این مقاله، بنای رهن منفعت استحکام و انسجام بیشتری یافته است.^۱

پیش از ورود به مباحث، توجه به نکاتی ضروری است:
اولاً: نگارندگان با وجود کنکاش در منافع فقهی و حقوقی به هیچ کتاب یا رساله‌ای که احکام خاص رهن منفعت را بررسی نموده باشد، برخورد ننمودند و آنان که قائل به صحت رهن دین و منفعت هستند نیز به ذکر همین نکته و توجیه آن اکتفا کرده، در مورد مقتضیات خاص ترهین منافع، سکوت کرده‌اند.

نکته دیگر آنکه در بررسی موارد و احکام رهن منفعت، به سرفصل‌های مشابه در رهن عین توجه شده اما لزوماً همه آن‌ها در این پژوهش، مورد بررسی قرار نگرفته‌اند؛ علت این امر نیز به‌طور عمده، اشتراک در احکام می‌باشد. برای مثال، در این مقاله، حق تقدم مرتهن را در نظام پیشنهادی رهن منفعت بررسی و ترسیم نموده لکن سخنی از حق تعقیب به میان نیاورده‌ایم؛ چراکه به‌طور کلی حق تعقیب، نوعی ضمانت اجرا و فرع بر حق تقدم است (کاتوزیان، ۱۳۸۹، ص ۵۹۶) و اجرای آن نیز بحث جداگانه‌ای را نمی‌طلبد.

۱. مفاهیم و کلیات

پیش از ورود به مباحث، لازم به ذکر است که در پژوهش حاضر مراد از «مفاهیم»، واژگان و عباراتی است که در نظام پیشنهادی رهن منفعت، به‌طور قراردادی مد نظر قرار داده‌ایم؛ واژگانی که ممکن است در لغت و عرف حقوقی معنای متفاوتی داشته باشد.

۱. گفتنی است دو مقاله دیگر به شرح زیر نیز در خصوص رهن منفعت اخیراً به چاپ رسیده است که هر دو، در راستای شناسایی «اصل رهن منفعت و ضرورت آن» (ر.ک: صادقی‌مقدم و قاسم‌پور، ۱۳۹۳) و البته با ذکر رویکردها و نظرات نوین و مفصل‌تری تدوین یافته‌اند. این دو مقاله، که در جای خود قابل ستایش هستند، به مباحث مربوط به انعقاد و اجرای رهن منفعت ورود نکرده‌اند (ر.ک: صادقی‌مقدم و مرادی، ۱۳۹۹، ص ۱۵۹-۱۸۷ / نیز ر.ک: همو، ۱۴۰۱).

۱-۱. واژگان و مفاهیم کاربردی و قراردادی در نظام پیشنهادی رهن منفعت

در این بخش به شرح واژگان و مفاهیم کلیدی و کاربردی در نظام پیشنهادی رهن منفعت می‌پردازیم. ابتدا دو مفهوم بنیادی «قبض» و «منافع مرهونه» را در حد لازم شرح می‌دهیم و سپس به بررسی سایر مفاهیم مرتبط می‌پردازیم.

۱-۱-۱. مفهوم و تفسیر جدید از «قبض» در نظام رهن منفعت

در تألیفات مربوط به رهن دین یا رهن منفعت گفته شده است که قبض فیزیکی و مادی در عقد رهن امروزه به عنوان عنصری زائد به حساب می‌آید و لازم است مقنن در این خصوص تجدیدنظر کند. (ر.ک: کریمی، ۱۳۷۶/ قزوینی، ۱۳۸۲/ شکری، ۱۳۹۰/ صادقی مقدم و قاسم‌پور، ۱۳۹۳) از سوی دیگر اطمینان از وجود و بقای وثیقه جهت استیفای طلب (در صورت ضرورت) در ذات عقد رهن به چشم می‌خورد؛ و گرنه باتوجه به اینکه اصولاً دارایی هر شخص وثیقه عمومی بدهی‌های او است، انعقاد رهن هیچ فرقی با حالت قبل از آن ایجاد نمی‌نماید.

در این نوشتار برآنیم که از آن افراط (قبض بالأصابع و مادی) و این تفریط (فقدان اطمینان از بقای حقوقی مال مرهون) پرهیز کنیم. بدین معنا که در اینجا قائل به لزوم قبض معنوی و استیلای عرفی بر مال مرهون جهت اطمینان از بقای حقوقی آن هستیم و از آنجا که منفعت عین در خود آن نهفته بوده و قابل انفکاک نیست، هر تدبیری که درمورد قبض منفعت اندیشیده شود، لاجرم درمورد وضعیت حقوقی عین نیز ولو به صورت جزئی، اثرگذار است. (ر.ک: صادقی مقدم و قاسم‌پور، ۱۳۹۳، ص ۱۴۱). حال تبیین این امر ضروری است که در رهن منفعت، منظور از قبض (یا همان استیلای معنوی) بر منفعت یک مال چیست و چه مفهومی دارد؟ در این باره راهکاری که مناسب به نظر می‌رسد آن است که (در صورت سکوت طرفین)، شدت و غلظت قبض، باتوجه به مالی که طرفین به وثیقه گذارده‌اند، تعیین شود. برای مثال در فرض ترهین یک دستگاه رایانه شخصی، که مال به راحتی

دست به دست می‌گردد و فاقد سند رسمی است، پایین‌ترین سطح استیلا که همان صرف ممنوعیت از تصرف منافی با حق مرتهن و دادن بدل در صورت اتلاف (و سایر تکالیف راهن) است، وجود دارد؛ به علاوه همان‌گونه که در مقاله پیش‌گفته ذکر شد، «الزام راهن به تسلیم مال» یکی از راهکارهای اطمینان‌بخشی به مرتهن در رهن اموال منقول است (کاتوزیان، ۱۳۸۹، ص ۵۰۹). از سوی دیگر در رهن اموال غیرمنقول که دارای سند رسمی هستند، حد اعلای استیلا را که همان ثبت رسمی در دفتر املاک و اسناد سجلی ملک به علاوه کلیه تکالیف عمومی راهن است، شاهد هستیم. در واقع در این دیدگاه، با توجه به مالی که طرفین به وثیقه‌گذارده‌اند، اراده طرفین را تفسیر می‌نماییم.

دیدگاه مزبور به اراده باطنی و ضمنی طرفین توجه بیشتری دارد و با واقع نیز سازگارتر به نظر می‌رسد و می‌تواند به عنوان گزینه پیشنهادی در برابر مقنن باشد. ضمناً فراموش نکنیم که در عمل، اقبال عمومی به ترهین عین اموال غیرمنقول یا نهایتاً وسایل نقلیه که اصولاً دارای سند رسمی هستند و نیز «پول» بسیار رایج‌تر بوده و نادر است که برای مثال یک دستگاه رایانه شخصی وثیقه گردد.

در رهن منفعت نیز به این رویه ظنین بوده و معتقدیم انعقاد رهن منفعت در مورد املاک و وسایل نقلیه - که عمدتاً دارای سند رسمی هستند - در مقایسه با سایر اموال منقول، هم با اشکالات و پیچیدگی‌های کمتر و هم (به دلیل مظنه بیشتر برای اجاره رفتن) با استقبال بیشتری مواجه خواهد شد؛ بالتبع، تمرکز بحث این نوشتار نیز عمدتاً بر روی این گونه اموال خواهد بود. هرچند که اجاره اموال منقول غیراساسی - مانند رایانه، گوشی همراه و... از لحاظ تئوری و علمی با ایراد حقوقی مواجه نیست. به این ترتیب در این نوشتار اگرچه قائل به این نیستیم که رهن منفعت فقط در مورد اموال دارای مظنه اجاره، صحیح است اما تحدید و احصای اموال در رهن منفعت

بدین صورت که انعقاد و اجرای رهن منفعت درمورد برخی اموال مهم و سرمایه‌ای تنها به صورت رسمی و با دخالت مقام عمومی نافذ و ممکن شناخته شود) به عنوان راهکاری واقع بینانه اکیداً به مقنن پیشنهاد می‌گردد.

۱-۱-۲. منافع مرهونه

در عقد رهن، مورد رهن باید مشخص باشد و در نظام رهن منفعت، از آنجا که منافع «اصولاً» با ذکر مدت، معین می‌گردند و هر مدتی، مقید به نقطه ابتدا و انتها می‌باشد؛ لذا تعیین نقطه ابتدا و انتهای منافع مرهونه جهت صحت عقد، «شرطیت» دارد.

۱-۱-۳. تخلف اولیه و تخلف اجرایی (ثانویه) در پرداخت بدهی

در مباحث مربوط به اجرای رهن، باتوجه به ماده ۳۴ ق.ث. مصوب ۱۳۸۶ شاهد دو تخلف در پرداخت ازسوی مدیون می‌توان بود: یکی هنگام سررسید دین که مقنن به درستی فرض کرده است که مدیون بدون اینکه مورد مطالبه قرار گیرد باید تعهد خویش را ایفا نماید. دیگری پس از آن است که طلبکار با مواجه شدن با عدم پرداخت، به مقام صالح عمومی مراجعه نموده و مبادرت به ارسال اجرائیه برای مدیون می‌نماید تا اگر ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ، دین پرداخت نشود، سایر مراحل عملیات اجرایی ادامه یابد.

بدین ترتیب به منظور تبیین بهتر مطلب و احتراز از اطناب، واژه «تخلف اولیه» را به معنای عدم پرداخت دین توسط مدیون در سررسید طلب به کار برده و واژه «تخلف اجرایی» را ناظر به تخلفی که مدیون پس از ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه در پرداخت دین خود می‌نماید، استفاده می‌نماییم.

۱-۲. مبانی و کلیات درباره نظام رهن منفعت

این گفتار ناظر به آثار و احکام نظام رهن منفعت می‌باشد. برخی از این آثار و احکام، خاص نظام رهن منفعت بوده و برخی دیگر، با اقتباس از نظام رهن عین مورد قیاس قرار گرفته است.

۱-۲-۱. ملازمه رهن منفعت با عقد اجاره

رهن، به این منظور منعقد می‌گردد که در صورت تخلف رهن از پرداخت دین، مرتهن طلب خود را از عوض مال مرهون، استیفا نماید. این قاعده هم در رهن عین و هم در رهن منفعت یکسان است. لکن، حسب اینکه مال مرهون، عین باشد یا منفعت، انتقال و تبدیل آن به عوض، در قالب عقد خاص خود صورت می‌گیرد: عین را با عقد بیع منتقل می‌کنند و منفعت را با اجاره؛ حاصل و عاید هر دوی این اعمال حقوقی نیز (به‌طور مرسوم) همان «پول» است که مرتهن خواهان رسیدن به آن می‌باشد. پس اگر رهن عین، (در صورت عدم تأدیه دین از سوی رهن) ملازمه با عقد بیع دارد، رهن منفعت بی‌شک با عقد اجاره در تلازم است. بدین ترتیب کلیه الزامات پیرامون عین مستأجره، از جمله قابلیت بقا در برابر انتفاع (ماده ۴۷۱ ق.م.)، لاجرم درباره عین مرهون‌المنفعه نیز حاکم می‌گردد.

۱-۲-۲. عدم امکان توثیق منافع پیش از سررسید دین به عنوان رهن منفعت

برخی نویسندگان معتقدند که رهن منفعت، ناظر بر منافع زمان انعقاد رهن تا زمان سررسید دین می‌باشد؛ بدین صورت که از زمان انعقاد رهن، مال مرهون (مثلاً خانه رهن) به اجاره، واگذار شده و اجاره‌بها رهن قرار گیرد. برخی از ایشان بدون ذکر هرگونه استدلالی، این قضیه را رهن منفعت و متفاوت با رهن اجاره‌بها دانسته‌اند (کاتوزیان، ۱۳۸۹، ص ۵۴۳).

اما این برداشت، صحیح نیست و به هیچ‌وجه انصرافی به رهن منفعت ندارد: می‌دانیم یکی از ویژگی‌های بارز عقد رهن آن است که با تخلف از پرداخت دین، رهنه به اراده مرتهن (و البته با دخالت مقامات عمومی)، تملیک می‌گردد (نه به اراده شخص دیگر) و عوض این تملیک (تا سرحد طلب مرتهن) مستقیماً به مالکیت وی درآمده و دیگر، سخنی از حق عینی تبعی در میان نخواهد بود.

اما در فرض مورد نظر نویسندگان مذکور، از زمان انعقاد رهن، تا سررسید

دین، منافع مال به اجاره واگذار شده و اجاره‌بها رهنه قرار می‌گیرد؛ این اجاره‌بها که به‌طور معمول، «پول» است، هنوز به‌طور قطعی و کامل به مالکیت مرتهن در نیامده است و حق مرتهن بر آن، همچنان حق عینی تبعی محسوب می‌گردد؛ وانگهی، در این فرض، تا پیش از اجاره شدن مال، مرتهن هیچ حقی (چه تبعی و چه اصلی) بر اصل منافع مال ندارد و در صورت امتناع مدیون از انعقاد عقد اجاره، مرتهن تنها می‌تواند الزام وی به اجاره دادن مال را از محکمه بخواهد تا پس از آن اجاره‌بها رهن باشد. بدین ترتیب در این حالت با ۲ عقد در طول یکدیگر مواجه هستیم: ۱- عقدی که به موجب آن مدیون، تعهد می‌کند که مال را به اجاره دهد (تعهد به فعل مثبت حقوقی) ۲- عقد رهن پول یا اسکناس که نوعی از رهن عین است. (کاتوزیان، ۱۳۸۹، ص ۵۴۰/ اصغری آقمشهدی و میری، ۱۳۸۸، ص ۱۰۵ به بعد).

به علاوه، یکی از احکام عقد رهن، آن است که با ایفای تعهد در سررسید دین یا اعراض از رهن توسط مرتهن، آنچه به وثیقه گذاشته شده است از حبس حق تبعی مرتهن، رهایی یابد؛ حال اگر گروگذاری عوض منافع دوران ماقبل از سررسید دین (= اجاره‌بها) را رهن منفعت بدانیم، در صورت ایفای تعهد از سوی راهن یا اعراض مرتهن از رهن، آنچه به عنوان مال طلق به راهن بازگشته و حق عینی تبعی مرتهن از آن زایل می‌گردد، عبارت است از پولی که به عنوان اجاره‌بها پرداخت شده است، نه منافعی که به ثالث (= مستأجر) تملیک شده است. ماده ۱۴۶ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، مصوب ۱۳۸۷ در بند ششم، طی حکمی که مرتبط با بحث جاری به نظر می‌رسد مقرر می‌دارد: «در موارد مذکور در ماده فوق و ماده ۱۴۵ هرگاه منافع مال مورد معامله حق سکنی بوده و به بستانکار منتقل شده باشد باید حق نامبرده تا آخر مدت مذکور در سند رعایت شود».

بدین ترتیب، شائبه «رهن منفعت بودن» توثیق منافع دوران ماقبل از سررسید دین را باید از ذهن زدود و آن را از شمول مقررات رهن منفعت

خارج و تعیین منافع مرهونه را منحصرأً پس از زمان حلول سررسید دین، ممکن دانست.

۱-۲-۳. لزوم تعیین منافع

گفته شد که رهن منفعت با عقد اجاره ملازمه دارد؛ در این وضعیت، اولاً برای مرتهن، مطلوب آن است که بداند چه میزان منفعت را (و احیاناً از چه زمان تا چه زمان) برای استیفای طلب خود در اختیار دارد. ثانیاً برای راهن نیز موجب غرر خواهد بود که منافع مال وی به‌طور نامعلوم در اختیار دیگری باشد به‌طوری که وی بتواند هر زمان که بخواهد اقدام به استیفای طلب خود از منافع کند. از جهت شخص ثالث نیز که در بحث ما قرار است مستأجر واقع شود، معین بودن مدت، از الزامات عقد اجاره است (ماده ۴۶۸ ق.م.؛) لذا تردیدی باقی نمی‌ماند که منافع باید در حد رفع جهل، مشخص گردد که پیش‌تر نام آن را «منافع مرهونه» نهادیم. بدیهی است تعیین منافع مرهونه با تعیین تاریخ آغاز و تاریخ پایان مدت منافع مرهونه صورت می‌گیرد که تعیین تاریخ‌های مزبور نیز بسته به نوع و مدل تعیین منافع، در هر مورد به شیوه خاص خود انجام می‌پذیرد. مطالب فوق، مقدمه‌ای برای بحث بعدی مبنی بر «اقسام متصور در تعیین مدت منافع مرهونه» قرار می‌گیرد.

۱-۲-۴. اقسام تعیین منافع مرهونه در نظام رهن منفعت

تعیین منافع مرهونه، در وهله نخست، در سه حالت مختلف زیر قابل تصور است:

- الف) تعیین منافع به‌صورت تعیین مدت خالص منافع قابل تملیک؛ (از این پس: «مدتی»)
- ب) تعیین منافع در قالب تعیین تاریخ پایان امکان تملیک منافع؛ (از این پس: «مهلتی»)
- ج) تعیین منافع بر اساس میزان دین؛ (از این پس: «دین‌محور»)

بدین ترتیب نهایتاً با سه حالت اصلی در تعیین منافع مرهونه روبه‌رو هستیم که در ادامه به بررسی و توضیح هریک از این آن‌ها خواهیم پرداخت.

الف) تعیین منافع به صورت «مدتی»

در این فرض آنچه از اراده باطنی طرفین برمی‌آید آن است که از تاریخ تخلف در پرداخت، منافع مدت مشخصی از ملک (یک سال، سه سال و...) به‌طور کلی در رهن مرتهن قرار می‌گیرد. یعنی از تاریخ تخلف در پرداخت، مرتهن می‌تواند مال مرهون را به اجاره دهد به‌طوری که مدت آن اجاره یا (در صورت انعقاد چند عقد اجاره پشت‌سرهم) مجموع مدت اجاره‌ها از حد مشخصی تجاوز ننماید. در واقع در این حالت، آنچه در وهله اول اهمیت دارد، کمیت و میزان منافی است که قرار است عنداللزوم، تملیک گردد و اینکه عمل تملیک (اجاره) در عمل تا چه زمان ادامه یابد، از خاطر طرفین نگذشته است یا دست‌کم در درجه دوم از اهمیت قرار دارد.

توجه شود که ذکر عبارت «مدت مشخص» به معنای تعیین مدتی نیست که زمان شروع آن در حاق واقع در آینده و به تاریخ تقویمی، مشخص باشد؛ بلکه در این فرض، تاریخ شروع و خاتمه مدت موثوقه، برای طرفین (دست‌کم در وهله اول) اهمیتی ندارد و در واقع، آن‌ها تنها بر این اراده هستند که عقد اجاره‌ای با مدت مذکور در آینده و در صورت تخلف در پرداخت، منعقد شود و اجاره‌بها محلی برای استیفای طلب مرتهن، قرار گیرد. بدیهی است (در فرض عدم کفایت رهنه برای وصول طلب) در صورت انعقاد اجاره‌ای که مدت آن کمتر از مدت مذکور در عقد رهن باشد، پس از انقضای اجاره، حق ارتهان مرتهن تا استیفای کامل مدت باقی‌مانده محفوظ است. درمورد این قسم از تعیین منافع، موارد زیر به ذهن می‌رسد:

اول: پس از سررسید دین و تخلف راهن از پرداخت آن، این امکان وجود دارد که مرتهن در استیفای طلب خود تراخی و اهمال کند و از این بابت، مصالح راهن به خطر بیفتد؛ پس مناسب آن است که در نظام حقوقی آینده

ایران، مقنن، مقررات پیش‌فرض این حالت را با قید مهلت وضع کند و ما این پیشنهاد را در گفتاری جداگانه بررسی نموده‌ایم.

دوم: در صورت انعقاد اجاره‌ای که مدت آن کمتر از مدت مذکور در عقد رهن باشد، پس از انقضای اجاره، اصولاً حق ارتهان مرتهن تا استیفای مدت باقی‌مانده محفوظ است. مگر اینکه طرفین در مورد این حالت نیز توافق نمایند.

سوم: در این حالت، تاریخ آغاز منافع مرهونه، همواره منطبق با تاریخ شروع عقد اجاره است؛ چراکه بنا به تراضی صورت گرفته، مدتی به‌طور کلی به‌عنوان وثیقه در نظر گرفته شده است که این مدت، قرار است توسط ابزاری به نام «عقد اجاره» مصروف گردد؛ لذا نقطه آغازین منافع مرهونه، منطبق با لحظه انعقاد اجاره می‌باشد.

چهارم: در این قسم از تعیین منافع، انطباق تاریخ شروع مدت منافع مرهونه با تاریخ شروع اولین عقد اجاره، لزوماً به معنای انطباق و هم‌زمانی خاتمه آن دو نیست (هرچند که هم‌زمانی خاتمه آن‌ها، بعید یا نادر هم به‌نظر نمی‌رسد، بلکه اصولاً باید چنین باشد)؛ بلکه ممکن است شرایطی پیش آید که تاریخ خاتمه مدت منافع مرهونه، قبل از خاتمه اجاره قرار گیرد:

برای مثال، اگر درحالی که نُه‌ماه‌ونیم تا انقضای مدت مقرر در عقد رهن و عقد اجاره باقی مانده است، ملک مورد اجاره (موقتاً) از قابلیت انتفاع خارج گردد و مستأجر اقدام به فسخ اجاره نماید (البته در صورتی که در اجاره‌های رهنی برای مستأجر حق فسخ قائل شویم)، در این حالت حق ارتهان مرتهن به اندازه نُه ماه و پانزده روز بر ملک مزبور باقی است، اما با توجه به عرفِ قدرتمند جاری در خصوص انعقاد اجاره در مدت‌های متعارف و به اصطلاح، رُند (مانند یک‌سال، دو سال و...) در مورد املاک، آیا می‌توان اجاره‌ای به مدت نُه‌ماه‌ونیم برقرار کرد؟

در این فرض اگر عقد اجاره‌ای جدید با مدت متعارف (مثلاً یک سال)

منعقد گردد، پس از نه ماه و پانزده روز از ابتدای این عقد اجاره، تاریخ پایان منافع مرهونه فرامی‌رسد و از آن پس طلبکار، حقی (به‌عنوان مرتهن و از باب عقد رهن) بر اجاره‌بهای مدت باقی‌مانده (دو ماه و نیم آینده)، ندارد و در صورت عدم استیفای طلب، می‌تواند به سایر اموال بدهکار (از جمله اجاره‌بهای همان مدت باقی‌مانده) رجوع و از آن طریق مابقی طلب خود را استیفا نماید. تفاوت آن در این حالت با حالت استیفا از باب رهن، این است که برای استیفا از اجاره‌بهای مدت خارج از توافق، وی باید همچون طلبکاری عادی اقدام نماید و برای مثال، با اقامه دعوا در دادگاه، درخواست تأمین خواسته معادل مابقی طلب بدهد. در هر حال در مورد تاریخ خاتمه منافع مرهونه در این حالت باید گفت:

- ۱- در فرض عدم کفایت رهنه برای وصول طلب، قاعدتاً تا استیفای کامل مدت، به انعقاد اجاره مبادرت می‌گردد؛ لذا با عنایت به اینکه مدت موثوقه را نمی‌توان برخلاف تراضی طرفین، افزایش داد ناگزیر تاریخ پایان منافع مرهونه در این فرض، در هر حال، تاریخ استیفای کامل مدت مقرر در عقد رهن خواهد بود؛ خواه این تاریخ، منطبق با تاریخ انقضای عقد اجاره باشد یا مغایر با آن. باید دانست که مغایرت و عدم تطابق تاریخ استیفای کامل مدت موثوقه با تاریخ انقضای عقد اجاره، امری خاص و خلاف اصل است که علت آن در قسمت «چهارم» در همین شماره ذکر شد، اما به هر حال در چنین وضع ویژه‌ای، مرتهن منافع، نسبت به اجاره‌بهای دوران خارج از توافق، حقی از باب عقد رهن و حق عینی تبعی پیشین، نخواهد داشت.
- ۲- در فرضی که رهنه برای وصول طلب، کفایت کرده و مدت موثوقه نیز در آن عقد اجاره استیفا می‌گردد: در این حالت همچون فرض قبل، با عنایت به اینکه مدت موثوقه را نمی‌توان برخلاف تراضی طرفین، افزایش داد، تاریخ استیفای مدت، تاریخ پایان منافع مرهونه تلقی می‌گردد و مرتهن منافع، نسبت به اجاره‌بهای دوران خارج از توافق، حقی از باب عقد رهن

و حق عینی تبعی پیشین، نخواهد داشت. بدیهی است این تاریخ در این فرض پس از تاریخ وصول طلب قرار دارد. مانند آنکه با سپری شدن نُه ماه از انعقاد اجاره یک‌ساله، طلب مرتهن وصول گردد و دو ماه بعد (یعنی ماه یازدهم اجاره) مدت موثوقه استیفا گردد.

۳- در فرضی که رهنه برای وصول طلب، کفایت کرده اما مدت موثوقه در آن عقد اجاره استیفا نگردد: در این فرض، تاریخ پایان منافع مرهونه، تاریخ پایان عقد اجاره‌ای است که طلب مرتهن در اثنای آن وصول شده است. مثل آنکه در عقد رهن منفعت، مدت موثوقه، چهار سال تعیین و متعاقباً اجاره‌ای دوساله منعقد گشته و سپس در پایان ماه بیست‌ویکم این اجاره، طلب وصول گردد.

ممکن است ایراد شود که ماده ۳۴ ق.ث. صحبت از ارزیابی "تمامی" وثیقه به میان آمده است و لذا در اجرای رهن منفعت نیز کل منافع مورد ارزیابی و سپس تملیک قرار می‌گیرد و لذا نقطه پایانی منافع مرهونه بایستی پایان کل مدت توافق‌شده محسوب گردد.

این سخن در فرضی که تنها یک عقد اجاره رهنی بتواند کل مدت موثوقه را پوشش دهد صحیح است؛ چنانکه در فرض پیشین، در همان ابتدا بتوان اجاره رهنی را برای چهار سال منعقد نمود، اما باید دانست ممکن است مدت موثوقه به اندازه‌ای تعیین شود که امکان انعقاد اجاره برای آن مدت به صورت یکجا وجود نداشته باشد؛ مثل آنکه مدت یا مهلت موثوقه هفت سال تعیین شود. در این صورت چاره‌ای جز تبعض و تکرار قرارداد اجاره وجود نخواهد داشت. فرض کنیم در اثنای دومین عقد اجاره رهنی و درحالی که پس از انقضای این اجاره، هنوز (برای مثال) دو سال از مدت یا مهلت موثوقه باقی بماند، طلب مرتهن استیفا گردد؛ حال در این فرض آیا وجهی برای تکرار عقد اجاره باقی می‌ماند؟ مسلماً خیر. در ارتباط با این بحث، می‌توان به ماده ۱۴۴ آیین‌نامه اجرایی نیز اشاره نمود که

مقرر می‌دارد: «... در صورتی که حاصل فروش بعضی از رقبات، کافی برای پرداخت بدهی گردد، از تنظیم صورت مجلس مزایده نسبت به بقیه خودداری می‌شود...».

از سوی دیگر، نمی‌توان تاریخ استیفای طلب را تاریخ پایان منافع مرهونه دانست؛ چرا که با توجه به تراضی طرفین هنگام انعقاد رهن، و البته بدون اینکه زمان استیفای طلب در ابتدا مشخص باشد، منافع دوران مابعد از استیفای طلب نیز ممکن‌التملیک بوده است و اکنون نیز آن منافع به مستأجر واگذار شده است. به علاوه آنکه در نظام رهن عین نیز بنا بر آن است که «کل عین»، تملیک گشته و عوض آن تا حدی که با طلب مرتهن برابری می‌نماید به وی واگذار گردد. تعیین مدت منافع مرهونه نیز به مثابه مشخص کردن یک عین (ولو کلی) برای توثیق است. وانگهی در عقد اجاره «با تسلیم عین مورد اجاره، منافع نیز تسلیم شده محسوب است و بر همین مبنا موجر می‌تواند اجاره‌بهای تمام مدت را از مستأجر بگیرد» (کاتوزیان، ۱۳۸۹، ص ۵۴۲). بدین ترتیب در فرض مثال، نمی‌توان ادعا کرد که از تاریخ استیفای کامل طلب مرتهن، مدت منافع مرهونه در تاریخی مقدم بر تاریخ خاتمه اجاره، به سر آمده است. در واقع، وثیقه‌گذارن یک مال، به معنای وثیقه شدن آن تا سرحد طلب دائن نمی‌باشد و افزون‌بودن ارزش رهنه از طلب طلبکار، منافاتی با رهنه‌بودن کل آن مال ندارد.

بدین ترتیب با عنایت به بند ۶ ماده ۱۴۶ آیین‌نامه اجرایی و نیز طبق تعریفی که در شماره «۱-۱-۲» از منافع مرهونه ارائه دادیم، در فرض «استیفای طلب در اثنای عقد اجاره و عدم استیفای کامل مدت در اثنای آن عقد»، تاریخ خاتمه منافع مرهونه، تاریخ انقضای همان عقد اجاره می‌باشد. پس به‌طور خلاصه در فرض تعیین منافع به‌صورت «مدتی» تاریخ پایان منافع مرهونه یا تاریخ انقضای عقد اجاره‌ای است که در اثنای آن، طلب مرتهن وصول شده است؛ یا تاریخ استیفا شدن مدت موثوقه. (هرکدام که زودتر

فرارسد؛ هرچند معمولاً پایان اجاره با تاریخ استیفای مدت، منطبق است).

ب) تعیین منافع به صورت «مهلتی»

در این حالت، آنچه در وهله اول برای طرفین (به‌طور خاص راهن) اهمیت دارد، آن است که استیفای طلب از منافع مال مرهون، در عمل، از تاریخ مشخصی تجاوز ننماید و به‌طور خلاصه، به طول انجامیدن روند استیفای طلب از منافع، فقط تا زمان مشخصی ممکن باشد؛ صرف‌نظر از اینکه تا آن زمان، چه میزان منفعت تملیک شده باشد. بدین ترتیب، زمان مشخصی را به‌عنوان نقطه پایان امکان استیفای طلب تعیین می‌کنند به‌طوری که پس از آن تاریخ، دیگر امکان استیفای مرتهن از منافع آن مال و یا از اجاره‌بهای احتمالی آن در هر حال ممنوع است و مال باید خالی از هرگونه تصرف حقوقی (به‌طور مشخص: عقد اجاره) به راهن تحویل داده شود. این نقطه پایان، ممکن است یا به‌صورت تاریخ تقویمی صورت گیرد یا با ذکر ضرب‌الاجلی که از تاریخ انعقاد عقد اجاره یا از تاریخ تخلف در پرداخت شروع می‌شود. همچنین چنانچه نقطه پایان مهلت ادامه استیفای طلب، بر اساس فاصله‌ای که از تاریخ انعقاد اجاره دارد تعیین گردد، خطر اهمال و تعلل مرتهن در شروع به استیفای طلب متصور است؛ چراکه وی آسوده‌خاطر است که هرزمان مبادرت به انعقاد اجاره نماید، مهلت، محفوظ بوده و از آن پس شروع می‌شود.

نکته حائز اهمیت آنکه در فرض تعیین منافع در قالب «مهلتی»، ذکر عباراتی نظیر «مهلت»، «ضرب‌الاجل» و... به معنای تعیین فرصت برای انعقاد اجاره یا تعیین ضرب‌الاجل برای شروع به اقدامات مقدماتی جهت استیفای طلب (به‌طوری که از آن پس رهن منفسخ شود) نیست؛ هرچند به دلالت تضمینی، آن معنا را هم در بر می‌گیرد. بلکه منظور، تعیین زمانی است که مدیون، مطمئن شود از آن پس، مالش دیگر در تصرف مستأجران یا تحت حق عینی تبعی مرتهن نخواهد بود.

نکته دیگر اینکه باتوجه به توضیح و استدلالی که درمورد نقطه پایانی منافع مرهونه تبیین شد، در فرض تعیین منافع به صورت «مهلتی»، نقطه پایان منافع مرهونه، یا تاریخ انقضای عقد اجاره‌ای است که در اثنای آن، طلب مرتهن وصول شده است و یا تاریخ اتمام مهلت موثوقه (هرکدام که زودتر فرارسد؛ هرچند معمولاً تاریخ پایان اجاره با تاریخ اتمام مهلت، منطبق است).

ج) تعیین منافع به صورت «دین محور»؛ صحیح یا باطل؟

در این حالت توافق به گونه‌ای است که اگر مرتهن قصد استیفای طلب را از مال مرهون داشته باشد، باید آن قدر عقد اجاره بر مال مزبور منعقد گردد تا از حاصل اجاره‌بها به طلب خویش برسد.

برای مثال در دعوای مسئولیت مدنی، خوانده، مورخ ۹۴/۱/۱ محکوم به پرداخت ۵۰ میلیون ریال به عنوان خسارت در حق خواهان می‌گردد. پس از صدور حکم، طرفین توافق می‌کنند که مبلغ مزبور در تاریخ ۹۴/۶/۱ پرداخت گردد و ضمناً شرط می‌گردد که از تاریخ تخلف بدهکار در پرداخت مبلغ، طلبکار حق دارد تقاضای اجاره شدن ملک مشخص متعلق به مدیون را از مراجع مربوطه بنماید و تا وصول کامل طلب، منافع ملک و به عبارت دقیق‌تر، اجاره‌بهای آن در اختیار طلبکار باشد.

به نظر می‌رسد نمی‌توان توافق مزبور را صحیح پنداشت: اولاً در اجرای رهن منفعت ممکن است چند عقد اجاره (در طول هم) بر مال وثیقه منعقد گردد؛ خصوصاً در اماکن مسکونی که (به دلیل تمایل موجران بر افزایش هر ساله اجاره‌بها) انعقاد اجاره برای مدتی بیش از یک سال یا دو سال، چندان مرسوم نیست. ثانیاً همان گونه که در سطر فوق گفته شد بنا بر آن نیست که اجاره‌بها در کل طول مدت استیفای طلب، در هر کدام از عقود اجاره، یکسان باشد. آیا می‌توان تصور کرد که امسال، اداره ثبت یا واحد اجرای احکام، ضمن ارزیابی اجاره‌بهای ماهیانه مال برای یک سال به مبلغ ۱۰ میلیون ریال، چهار سال بعد نیز منافع مال را به همین مبلغ

تقویم و ارزیابی نماید؟

احتمال و امکان افزوده شدن بر مبلغ ارزیابی شده به دلیل رقابت شرکت‌کنندگان در مزایده اجاره و نیز امکان خروج موقت مال از قابلیت انتفاع و در نتیجه، بقای حق ارتھان مرتهن (البته در فرض تعیین منافع در قالب «مدتی») را باید بر سایر علل نامعلوم بودن و عدم ثبات میزان اجاره‌بها در طول مدت استیفای طلب، افزود.

در رد نظریه «تعیین منافع به صورت دین محور» همچنین می‌توان افزود که این گونه تعیین منافع اصولاً بدین معنا است که طلب مرتهن در هر حال و سرانجام باید از عوض منافع، وصول گردد و لذا مفاهیمی همچون مازاد احتمالی وثیقه، رهن مکرر منافع مرهونه، عدم تکافوی وثیقه و مانند این‌ها در فرض تعیین منافع به صورت دین محور، قابل تصور نیست. این در حالی است که از احکام مربوط به عقد رهن (چه در قانون مدنی و چه در فقه) چنین استنباط می‌شود از جنبه تئوری و علمی، وثیقه، مالی است مقطوع و مجرد از سایر اموال مالک آن، که صرف نظر از رویه‌های جاری، هنگام تخلّف مدیون در پرداخت دین، آن وثیقه طی «عقد واحد» قابل تملیک است. استنباط مذکور فارغ از قاعده «امکان تعدیل قرارداد در عقود مستمر» است. بدین معنا که این مورد مفروغ عنه در اعتبار این حکم دخالتی ندارند. حال با این اوصاف، آیا می‌توان تعیین منافع مرهونه بر اساس دین مدیون را صحیح دانست؟ مسلماً خیر؛ چرا که در این صورت این سؤال، بی‌پاسخ می‌ماند که چه مالی و در ازای چه بهایی می‌تواند طی یک عقد (و فقط یک عقد) تملیک (یا همان اجاره) گردد؟

بدین ترتیب به نظر می‌رسد با توجه به تفاسیری که در بالا ذکر شد وجود غرر در این فرض محرز بوده و به نظر می‌رسد این وضعیت را با هیچ تفسیری نمی‌توان در قالب یک عقد صحیح ولو ماده ۱۰ ق.م. قرار داد و تنها باید قائل به بطلان تراضی شد.

۱-۲-۵. مواعد قابل توجه و تعیین کننده در نظام رهن منفعت؛ مواعد پانزده گانه

در نظام رهن منفعت، از ابتدای انعقاد عقد رهن تا پایان عقد اجاره، مواعد مختلفی وجود دارد که در اینجا به بررسی موارد مهم و تعیین کننده آنها می پردازیم؛ باید در نظر داشت که در لابه لای این مواعد، مواعد جزئی تر نیز وجود دارد (مثل تاریخ صدور و یا ارسال اجرائیه، تاریخ الصاق آگهی مزایده در اماکن مربوطه، تاریخ ارزیابی وثیقه و...) لکن به دلیل اهمیت کمتر این موارد، مورد بررسی قرار نگرفته اند. پیرامون مواعد ذکر شده نیز باید گفت هرچند تفاوت و فاصله برخی از آنها در عمل ممکن است چندان کوتاه باشد که منطبق با هم به نظر برسند لکن باتوجه به اینکه این تقسیم بندی و تفکیک از نظر آموزشی و علمی مفید به نظر می رسد به بیان آن پرداخته ایم. نکته دیگر آنکه تقسیم بندی و تفکیک مواعد مزبور با فرض اجرای "رسمی" عقد رهن آن هم از طریق اداره ثبت و به طور خلاصه مبتنی بر تشریفات مقرر در ماده ۳۴ ق.ث. مصوب ۱۳۸۶، آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷ با اصلاحات سال ۱۴۰۱ و نیز مقررات پیشنهادی به مقنن صورت گرفته است. همچنین در این نوشتار با الهام از آیین نامه فوق الذکر، برای جلوگیری از تعلل مرتهن در اجرای عقد رهن، مهلت «ده روزه» را به عنوان مبنا قرار در نظر گرفتیم. با این مقدمه ابتدا به ذکر مواعد مذکور و سپس طی مثالی به بررسی آنها خواهیم پرداخت:

- تاریخ انعقاد رهن منفعت

- تاریخ سررسید طلب (دین) = تاریخ تخلف اولیه در پرداخت

- تاریخ ایجاد حق مراجعه مرتهن به مقام عمومی جهت درخواست صدور

اجرائیه (موضوع ماده ۳۴ ق.ث.) = تاریخ شروع مهلت ۱۰ روزه مرتهن

جهت درخواست صدور اجرائیه

- تاریخ درخواست صدور اجرائیه از مقام عمومی توسط مرتهن

- تاریخ انقضای مهلت درخواست صدور اجرائیه از مقام عمومی
- تاریخ ابلاغ اجرائیه به راهن = تاریخ مراجعه مرتهن به راهن (تاریخ مطالبه)
- = زمان شروع مهلت ۱۰ روزه ایفای دین توسط مدیون
- تاریخ تخلف اجرایی مدیون (تخلف دوم) از پرداخت دین = تاریخ ایجاد حق مرتهن مبنی بر درخواست ادامه عملیات اجرایی از مقام عمومی =
- تاریخ شروع مهلت ۱۰ روزه (پیشنهادی) مرتهن جهت درخواست ادامه عملیات اجرایی از مقام عمومی
- تاریخ درخواست طلبکار از مرجع قانونی مبنی بر ادامه عملیات اجرایی
- تاریخ انقضای مهلت درخواست طلبکار از مرجع قانونی مبنی بر ادامه عملیات اجرایی
- تاریخ ایجاد امکان انعقاد اجاره
- تاریخ اعلان آگهی مزایده وثیقه
- تاریخ برگزاری جلسه مزایده = تاریخ تملیک وثیقه (تاریخ انعقاد عقد اجاره)
- تاریخ استیفای کامل طلب
- تاریخ پایان منافع مرهونه
- تاریخ پایان عقد اجاره

برای مثال، در قرارداد رسمی بیعی به ارزش سه میلیارد ریال، مورخ ۹۳/۱/۱ (موعد شماره ۱) سررسید پرداخت ثمن، شش ماه دیگر یعنی ۹۳/۷/۱ (موعد شماره ۲) معین می‌گردد. مشتری که صاحب ملکی تجاری در برج میلاد تهران است، ضمن این معامله، منافع ملک خود را به مدت دو سال (به صورت «مدتی- مهلتی» به شرح آتی) در رهن بایع قرار می‌دهد. بدین ترتیب که در صورت تخلف در پرداخت ثمن، بایع حق دارد از منافع دوساله ملک مزبور طلب خود را استیفا نماید و بدین منظور، تقاضای اجاره دادن ملک مزبور را از مقامات عمومی بنماید. همچنین شرط می‌گردد که: «انعقاد عقد اجاره، نباید پیش از ۹۴/۱/۱ باشد؛ یعنی شش ماه پس از سررسید دین

(موعد شماره ۱۰)؛ به علاوه در هر حال پس از تاریخ ۹۷/۱/۱ مرتهن حقی بر رهنه یا مال الاجاره احتمالی نخواهد داشت.» (موعد شماره ۱۴).

سررسید دین فرا می‌رسد و پرداختی ازسوی مدیون صورت نمی‌گیرد. همچنین مطابق مقررات (مفروض) این حوزه، در صورتی که در عقدنامه رهن منفعت، نقطه شروعی برای امکان انعقاد اجاره تعیین شده باشد، به‌طوری که بیش از سه ماه از تاریخ سررسید دین فاصله داشته باشد، مرتهن زودتر از سه ماه مانده به آن تاریخ، حق مراجعه به مقامات عمومی (دفترخانه تنظیم‌کننده سند) و تقاضای صدور اجرائیه را ندارد؛ همچنین می‌دانیم که مهلت مرتهن جهت مراجعه به دفترخانه در هر حال ۱۰ روز از تاریخ ایجاد حق آن اقدام است (مواعد ۳ و ۷) بدین ترتیب، مرتهن که بر اساس مقرر مفروض فوق و نیز با عنایت به ماده ۱۷۶ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، از تاریخ ۹۳/۱۰/۱ (موعد شماره ۳) تا پایان روز ۹۳/۱۱/۱۲ (موعد شماره ۵) حق انجام اقدامات مقدماتی و مراجعه به مقامات عمومی را جهت درخواست صدور اجرائیه دارا شده است، مورخ ۹۳/۱۰/۱۰ (موعد شماره ۴) راهی دفترخانه اسناد رسمی و فی‌الجمله دست به کار اقدامات لازم جهت انعقاد عقد اجاره (در آینده) از تاریخ ۹۴/۱/۱ (موعد شماره ۱۰) به بعد می‌گردد. با پیگیری‌های صورت گرفته، مورخ ۹۳/۱۱/۱۰ (موعد شماره ۶) اجرائیه موضوع ماده ۳۴ ق.ث. به مدیون ابلاغ می‌گردد و وی (باتوجه به ماده ۱۷۶ آیین‌نامه اجرا) تا پایان روز ۹۳/۱۱/۲۱ (موعد شماره ۷) نیز موفق به ادای دین نمی‌گردد. متعاقباً طلبکار که (طبق قوانین مفروض) تا پایان تاریخ ۹۳/۱۲/۲ (موعد شماره ۹) فرصت درخواست ادامه عملیات اجرایی را از دفترخانه دارا شده است، این کار را در تاریخ ۹۳/۱۱/۲۳ (موعد شماره ۸) انجام می‌دهد. در مرحله بعد، اداره ثبت در تاریخ ۹۳/۱۲/۱۷ (موعد شماره ۱۱) آگهی مزایده اجاره را منتشر و اعلان می‌نماید و در آن مقرر می‌دارد مورخ ۹۴/۲/۱ (موعد شماره ۱۲) جلسه مزایده اجاره تشکیل خواهد گردید

و نهایتاً در همین تاریخ، جلسه مزبور تشکیل و عقد اجاره‌ای یک‌ساله بر ملک مزبور از قرار، ماهیانه یکصد میلیون ریال منعقد شده و پس از انقضای آن، همان عقد، این بار به لطف تورم هر ساله در نظام اقتصادی، از قرار، ماهیانه یکصد و دوازده میلیون ریال، برای یک‌سال دیگر تمدید می‌شود. این عقد اجاره در تاریخ ۹۶/۲/۱ (مواعد شماره ۱۴ و ۱۵) منقضی می‌شود و از این رهگذر جمعاً مبلغ دو میلیارد و چهارصد میلیون ریال (به عبارتی دویست و چهل میلیون تومان) اجاره بها عاید می‌گردد که در این فرض، مرتهن برای مابقی طلب خود می‌تواند مطابق مقررات مربوط به اسناد ذمه‌ای اقدام نماید (مواد ۱۲، ۱۱۵ و ۱۱۷ آیین‌نامه اجرا). لازم به ذکر است در این مثال با توجه به ماده ۱۲۲ آیین‌نامه، تاریخ ایجاد امکان برگزاری جلسه مزایده (صرف‌نظر از تلاقی با ایام تعطیل و صرفاً از نظر محاسباتی و تئوری) ۹۴/۱/۳ می‌باشد. همچنین در مثال فوق‌الذکر، نظر به عدم وصول کامل طلب طلبکار، موعد شماره ۱۳ متصور نیست.

اما پیرامون مواعد تفکیک‌شده و مثال فوق نکاتی را باید مد نظر داشت:

۱- در تقسیم‌بندی فوق، انتزاع فاصله بین موعد «سوم تا پنجم» و نیز موعد «هفتم تا نهم» بر اساس پیشنهادی است که در شماره «۱-۲-۶» پیرامون لزوم اقدام فوری مرتهن ذکر کردیم و در مثال فوق، مهلت ده‌روزه را بر اساس پیشنهاد مزبور برای اقدام مرتهن، مفروض در نظر گرفتیم.

۲- در این تقسیم‌بندی، بین زمان تخلف بدهکار در پرداخت (موعد دوم) و تاریخ ایجاد حق مراجعه مرتهن به مقام عمومی (موعد سوم) تفکیک نمودیم؛ چراکه در نظام رهن منفعت، این دو لزوماً با یکدیگر منطبق نیستند و این انطباق، بستگی به این دارد که زمان ایجاد امکان انعقاد اجاره، متصل به تاریخ دیرکرد باشد یا منفصل از آن؛ چنانچه این انفصال، به اندازه‌ای باشد که طبق مقررات مفروض، طلبکار برای درخواست صدور اجرائیه، تا مدتی باید در انتظار بماند، در این حالت می‌توان شاهد تفکیک بین موعد

دوم و سوم بود. مثال فوق نیز به گونه‌ای طرح شده است که گویای این تمایز باشد. بنابراین، موعد ایجاد امکان اجاره (موعد دهم) بسته به اینکه بنا به تراضی طرفین، چقدر از تاریخ تخلف در پرداخت فاصله داشته باشد می‌تواند فی‌مابین موعد شماره ۷ تا ۱۲، متغیر باشد. فراموش نشود که تخلف اجرایی (= ثانویه) در پرداخت دین، کاشف از تخلف ابتدایی است و با احراز آن، کلیه آثار ناشی از تخلف ابتدایی، حاکم می‌گردد.

۳- در مثال، پس از انقضای اولین عقد اجاره، اگر (به هر دلیل و برای مثال) از مدت موثوقه، یازده ماه باقی مانده باشد، با انعقاد دومین اجاره یک‌ساله، پایان ماه یازدهم در هر حال پایان منافع مرهونه خواهد بود؛ اعم از آنکه پیش از ماه یازدهم، طلب مرتهن از اجاره‌بها وصول شده باشد یا خیر.

اما چنانچه از مدت موثوقه (به هر دلیل و برای مثال) بیش از یک سال باقی مانده باشد و با انعقاد دومین عقد اجاره یک‌ساله، مرتهن پیش از انقضای اجاره به طلب خود برسد، پایان همان عقد اجاره پایان منافع مرهونه خواهد بود.

بدین ترتیب، ملاحظه می‌گردد که تاریخ وصول طلب مرتهن در اثنای اجاره، هیچ‌گاه به‌عنوان تاریخ پایان منافع مرهونه تلقی نمی‌گردد، اما در تعیین آن موثر است. در این باره در انتهای شماره «۱-۲-۱» در بحث تعیین منافع مرهونه به‌صورت «مدتی»، توضیحات لازم تبیین گردید.

۱-۲-۶. تصرفات منافی حق مرتهن

در نظام رهن عین، انتقال مالکیت عین مرهونه و نیز اجاره دادن آن، مهم‌ترین تصرفاتی است که ذیل عنوان تصرفات منافی حق مرتهن مورد بررسی قرار می‌گیرند تا حدود و ثغور و شرایط این گونه اعمال حقوقی را بر عین مرهونه تبیین نمایند. ما نیز به پیروی از این رسم، تصرفات ناقل مالکیت و نیز اجاره دادن مالی که منافع آن به رهن‌گذارده شده است را مورد بررسی قرار می‌دهیم:

الف) تصرفات ناقل مالکیت

مطابق قوانین و مقررات فعلی و نیز نظر مشهور فقهای امامیه، فروش عین مرهونه، در هر حال، غیرنافذ بوده و در این باره اذن مرتهن لازم است. (ماده ۲۶۴ ق.آ.د.م.، ماده ۲۲۹ ق.ا.ح. و رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۸/۲۰ و نیز مفهوم رأی وحدت رویه شماره ۸۳۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۳۰ دیوان عالی کشور). ازسوی دیگر، همان دغدغه‌ای که مرتهن عین، از فروش آن دارد، مرتهن منافع نیز از فروش مال مرهون‌المنفعه خواهد داشت؛ چه آنکه فروش عین، متضمن تملیک موبد کل منافع بوده که شامل منافع مرهونه نیز می‌گردد، اما واقع‌بینی ایجاب می‌نماید که بین اموال غیرمنقول سنددار که بیم اختفا یا دست‌به‌دست شدن آن نرفته و حق مرتهن در سجل ملک ثبت می‌گردد، با سایر اموال، تمایز قائل شویم؛ به‌طوری که عدم نفوذ را تنها مختص انتقال اموال اخیرالذکر دانسته و انتقال اموال غیرمنقول سنددار را نافذ بدانیم. این تفکیک را یک‌بار در بحث قبض، پیشنهاد نمودیم و پیش از این نیز در نظام رهن عین برخی از حقوقدانان درمورد فروش عین مرهونه، متذکر این راهکار شده‌اند (کاتوزیان، ۱۳۸۹، ص ۵۸۲ به بعد). اتخاذ راهکار فوق برای آینده نظام حقوقی به مقنن پیشنهاد می‌گردد.

ب) اجاره مال مرهون‌المنفعه

اجاره مال مرهون‌المنفعه در مدتی که با منافع مرهونه تداخل دارد، به مثابه فروش عین مرهونه در نظام رهن عین بوده و بی‌تردید منافی با حق مرتهن منافع به حساب می‌آید و نیازمند اذن وی است، اما اگر تاریخ انقضای اجاره پیش از سررسید طلب مرتهن منافع تعیین شده باشد، اصولاً منافاتی با حق وی نخواهد داشت و نمی‌توان این‌گونه تصرفات را غیرنافذ دانست؛ مگر در فرض خاصی که وضعیت مال به گونه‌ای است که اجاره آن موجب اُفت محسوس کیفیت و نهایتاً کاهش اجاره‌بهای آن در آینده گردد. در قسمت بعد مباحث مربوط به انعقاد رهن منفعت را تبیین خواهیم نمود.

۲- انعقاد رهن منفعت

در این گفتار به بررسی موارد مبتلابه و قابل توجه به هنگام تراضی بر رهن منفعت خواهیم پرداخت و سعی بر آن شده است تا از ذکر آنچه بین نظام رهن عین و رهن منفعت، مشترک است پرهیز شده و حتی المقدور به موارد مختص رهن منفعت پرداخته شود.

۲-۱. شرط واگذاری منافع به مرتهن، در صورت تخلف در پرداخت دین^۱

در نظام رهن عین، ضمن اشاره به سوءاستفاده رباخواران از شرط واگذاری منافع به خود مرتهن در صورت تخلف در پرداخت دین، گفته شده است: «...اگر شرط وکالت در فروش با مفاد ماده ۳۴ قانون ثبت منافات داشته باشد، به طریق اولی شرط تملیک مورد رهن به مرتهن با آن تعارض آشکار دارد. به اضافه، این شرط ازجمله قراردادهایی است که در ماده ۳۹ قانون ثبت باطل اعلام شده است (مواد ۳۳، ۳۴ و ۳۸ ق.ث.)» (کاتوزیان، ۱۳۸۹، ص ۵۲۹) در فقه امامیه نیز نظر مشهور همین است. (محقق حلی، ۱۴۰۸، ص ۷۳/ شهید ثانی، ۱۴۱۳، ص ۸۸/ نجفی، ۱۴۰۴، ج ۲۵، ص ۲۲۶/ میرزای قمی، ۱۴۱۳، ج ۲، ص ۴۳۶/ علامه حلی، ۱۴۱۴، ص ۲۵۷).

در رهن منفعت نیز اگرچه بیم تملک عین وجود ندارد اما همچنان امکان سوءاستفاده از شرط تملیک رهنه در سررسید دین قابل تصور است: ممکن است منافع ارزشمند مالی آن هم به مدتی طولانی، برای دینی خُرد رهنه قرار گیرد که در این حالت شرط تملک رهن، به ضرر راهن است. اما در تقویت بطلان شرط تعلق رهن به مرتهن، نکته‌ای دیگر به ذهن می‌رسد که ظاهراً مغفول مانده است و شایسته بود قبل از اتمام به حقوق راهن، به آن توجه می‌شد و آن اینکه این شرط، با اصول حقوقی نیز سازگار

۱. توجه شود که این بحث، متفاوت با بحث «واگذاری منافع به مرتهن در صورت یافته نشدن مستأجر» است. مورد اخیر مربوط به «اجرای رهن منفعت» می‌باشد که در پژوهشی جداگانه مورد بررسی قرار گرفته است (ر.ک: صادقی مقدم و قاسم‌پور، ۱۳۹۳).

نیست: ذات عقد رهن اقتضا دارد که به قدر طلب مرتهن، از عوض رهنه (که به طریق بیع یا اجاره به دست می‌آید) استیفا گردد و معلوم باشد رهنه بابت چقدر از طلب تملیک می‌گردد و به‌طور کلی غرض، آن است که مرتهن به آنچه تاکنون از دست داده است برسد و وضعیت وی به حالت سابق جبران گردد؛ کما اینکه در ماده ۳۴ ق.ث. سابق نیز استیفای خسارت تأخیر تأدیه از مورد رهن نیز از اقتضائات همین قاعده بوده است؛ به عبارت دیگر عقد رهن نمی‌تواند مجرای برای کسب سود و افزایش ناروای مال یا دارا شدن بلاجهت باشد، بلکه هدف، رسیدن هرچه محتوم‌تر طلبکار به طلب خود می‌باشد.

۲-۲. رهن منفعت پول

پول نیز مال است و درمورد امکان ترهین عین آن کمتر تردید شده است و حتی فقه‌های معاصر نیز در استفتائات خود، جواز آن اعلام نموده‌اند. (صانعی، ۱۳۸۸، ص ۱۲۸، مسئله شماره ۶۶۶/ نیز ر.ک: اصغری آقمشهدی و میری، ۱۳۸۸، ص ۱۰۵ به بعد) اما در این نوشتار، این سؤال قابل بررسی است که آیا منفعت پول نیز قابل ترهین است؟ این سؤال از آن رو اهمیت دارد که می‌دانیم رهن منفعت در مقام اجرا با عقد اجاره در تلازم است و در اجاره لازم است عین مستأجره، در برابر انتفاع، قابلیت بقا را داشته باشد و به اصطلاح، مصرف‌شدنی نباشد؛ مثل انواع خوراکی‌ها یا ادوات آتش‌بازی مانند فشفسه، ترقه و... (ماده ۴۷۱ ق.م.) ازسوی دیگر، پول نیز از اموالی است که در حالت عادی با استفاده متعارف، اصولاً قابلیت بقا را ندارد.^۱

نویسندگان حقوقی ضمن اشاره به ماده ۴۷۱ ق.م. که مقرر می‌دارد: «برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستأجره با بقاء اصل آن ممکن باشد»، آورده‌اند «اجاره پول برای خرج کردن امکان ندارد؛ ولی هرگاه صرافی برای

۱. به نظر می‌رسد که به‌طور کلی منظور از قابلیت بقا، بقای مادی و جسمی است مگر با یک استثنا که آن هم «پول» است: درمورد اخیر، قابلیت بقای حقوقی پول مورد بحث است، وگرنه جسم پول همواره وجود داشته و دست‌به‌دست در گردش است.

افتتاح نمایشگاه خود مقداری پول اجاره کند، نافذ است.» (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ص ۳۷۳/ امامی، ۱۳۷۰، ص ۵/ عدل، ۱۳۸۹، ص ۲۸۹/ بروجردی عبده، ۱۳۸۰، ص ۲۷۳) در فقه نیز پولی که از کفار ذمی اخذ می شود توسط متولی امور خمس، قابل اجاره دادن دانسته شده است. (یزدی، ۱۴۰۹، ص ۳۸۷) بدین ترتیب و باتوجه به آنچه در مقدمه این قسمت پیرامون لزوم بقای عین مرهون المنفعه در برابر انتفاع گفته شد، باید گفت تراضی بر رهن منفعت پول، صحیح است، مشروط بر اینکه در این گونه اموال که عین آنها با انتفاع متعارف، قابلیت بقا را ندارند، انتفاع خاص و نامتعارفی که اجاره بر اساس آن صحیح انگاشته می شود ذکر گردد. برای مثال ذکر گردد که منفعت پول از جهت تکمیل میزان سپرده بانکی به منظور صلاحیت برای شرکت در قرعه کشی سالانه بانک، یا رهن منفعت پول، جهت اخذ ویزای کشوری که داشتن میزان معینی از سرمایه را جهت اعطای ویزا ضروری می داند (بدون اینکه مورد مصرف اجباری برای آن پیش بینی نماید)، یا همان مثال بازگشایی صرافی و

۲-۳. اجتماع رهن عین یک مال با رهن منافع آن

یکی از مسایل قابل توجهی که در نظام رهن منفعت شایسته بررسی است آنکه آیا می توان در آن واحد هم نسبت به ترهین عین مالی تراضی نمود و هم نسبت به منافع آن؟ برای مثال شخص «الف» به خاطر دو دین جداگانه، مدیون «ب» و مدیون «ج» است. به این منظور، برای یک دین، عین خانه خود را در رهن «ج» و برای دین دیگر، منافع یک ساله آن را در رهن «ب» قرار می دهد (با فرض ثبت رسمی مراتب).

درمورد مثال مذکور، باید گفت این قرارداد از لحاظ تحلیل حقوقی، عبارت است از اینکه: «الف» عین مال، منهای منافع مدتی مشخص را در گرو «ج» گذاشته است و منافع مدتی را که از وثیقه «ج» استثنا شده است، در گرو «ب».

لازم به ذکر است رهن عین و رهن منفعت یک مال به صورت همزمان، (ضمن در نظر گرفتن مبنای فوق) به شرطی ممکن است که اصرار بر قبض توسط مقنن از بین برود. اگر قبض، (آن گونه که مورد نقد نویسندگان و سایر حقوقدانان است) در کار نباشد تعارضی بین حقوق دو مرتهن (یکی مرتهن عین و دیگری مرتهن منفعت) به نظر نمی‌رسد. البته نباید فراموش کرد که در صورت تقدم انعقاد رهن عین بر تاریخ انعقاد رهن منافع، به نظر می‌رسد رضایت مرتهن عین جهت انعقاد رهن منفعت لازم به نظر می‌رسد. چرا که وجود حق ارتهان بر منافع ملک، از جمله عوامل کاهش رغبت خریداران محسوب می‌گردد؛. مگر اینکه با وجود تقدم انعقاد رهن عین، عقد رهن منفعت به گونه‌ای منعقد گردد که بیم هیچ گونه تعرض به حقوق مرتهن نخست در میان نباشد و این فرض، قاعدتاً درحالتی ممکن است رخ دهد که تعیین منافع در رهن منفعت به صورت «مهلّت محوّر» یا «مهلّتی-مدتی» انجام شده باشد و نقطه پایان مهلت، پیش از سررسید طلب مرتهن عین قرار گرفته باشد، اما در تعیین منافع به صورت مدتی از آنجا که استیفای مدت ملازمه‌ای با گذر زمان به اندازه آن مدت ندارد و ممکن است منافع هجده ماهه ملک (مثلاً به دلیل تأخیر در انعقاد اجاره) در طول دو سال استیفا گردد؛ لذا در این مورد (تقدم انعقاد رهن عین بر انعقاد رهن منفعت و تعیین منافع به شکل «مدتی») اخذ اذن از مرتهن عین جهت انعقاد رهن منفعت، ضروری به نظر می‌رسد.

اما در فرضی که رهن منفعت قبلاً منعقد شده باشد، از آنجا که انتقال مالکیت عین، اصولاً ضروری برای مرتهن منفعت و مستأجر احتمالی در بر نخواهد داشت، نیازی به اذن مرتهن منفعت جهت انعقاد رهن عین احساس نمی‌گردد. ممکن است گفته شود چنانچه مرتهن دوم که مرتهن عین است، نسبت به وجود رهن منفعت ناآگاه بماند، چه تدبیری باید اندیشید و اثر جهل وی چیست؟

در پاسخ به سؤال، با استمداد از ملاک سایر مواد مربوط به عقد رهن، در این فرض چاره‌ای جز قائل شدن حق فسخ برای مرتهن دوم (مرتهن عین) وجود نخواهد داشت. بدیهی است این پاسخ در فرض تسری اجاره رهنی تا سررسید طلب مرتهن دوم است؛ وگرنه چنانچه پیش از سررسید طلب مرتهن دوم، استیفا از منافع تمام شده باشد، موجبی برای قائل شدن حق فسخ برای مرتهن نخست وجود نخواهد داشت.

۲-۴. رهن منفعت در صورت مالکیت صرف منافع (مستأجربودن راهن)

مستأجر، مالک منافع است و بنا بر قواعد عمومی، مالک حق هرگونه تصرفی را در مایملک خود دارد، جز آنچه به ضرر دیگران باشد. (اصل ۴۰ ق.ا.، نمونه بارز تصرفات مستأجر در منافع، اجاره دادن آن است. (مواد ۴۷۳ و ۴۷۴ ق.م.))؛ لذا در حالت کلی و علی‌الاصول، هیچ منعی وجود ندارد که مستأجر، منفعی را که در اختیار دارد در رهن طلبکار گذارد تا در صورت عدم پرداخت دین، وی با تملیک منافع متعلق به مدیون (مستأجر اول) طلب خود را استیفا نماید. منتها این استیفا محدود به زمانی است که مدیون طبق تراضی‌ای که با مالک داشته است، منافع را در اختیار داشته و نمی‌تواند از آن فراتر رود.

اما باید توجه داشت در عقد اجاره، گریزی از تعیین مدت نیست؛ لذا عقدی که مستأجر (راهن) در ترهین منافع مملوکه خود منعقد می‌نماید در هر حال مقید به مهلت خاصی است. بدین ترتیب به نظر می‌رسد در فرض مستأجربودن راهن، در هر حال عنصر «مهلت» دخالت دارد و ترهین منافع در قالب «مهلتی» صورت می‌پذیرد. (چراکه اگر تعیین منافع به صورت «مدتی» باشد و منظور، بقای حق ارتهان تا استیفای کامل مدت باشد پس از انقضای موعد اجاره راهن، عقد رهن، مشمول معاملات فضولی می‌گردد.) لذا اگر مدت تعیین نشود و فقط به ذکر مهلت اکتفا شود، لاجرم این مهلت باید کمتر یا حداکثر، مساوی با مهلت باقی‌مانده تا انقضای عقد اجاره باشد و

اگر تنها به ذکر مدت بسته گردد، چاره‌ای جز انعقاد عقد به صورت مدتی-مهلتی وجود ندارد. البته ممکن است نظر دیگری گفته شود باید بین اطلاع رهن از دخالت عنصر مهلت و عدم اطلاع وی تفاوت گذارد.

نکته دیگر آنکه در تهرین منافع که به مستأجر تعلق دارد باید به مفاد تراضی و یا مقررات خاص قانونی در رابطه با شروط و حقوقی که به نفع مالک ایجاد شده است، توجه گردد. برای مثال شرط منع مستأجر در واگذاری منافع به ثالث (مواد ۴۷۳ و ۴۷۴ ق.م.) متضمن ممنوعیت تهرین منافع نیز می‌باشد؛ چراکه همان‌گونه که بارها ذکر شد، رهن منفعت در مرحله اجرا با عقد اجاره (واگذاری منافع) ملازمه دارد. البته مطابق اصول حقوقی چنانچه این منع به صورت شرط نتیجه و سلب حق واگذاری منافع به ثالث باشد، نظر به فقدان حق واگذاری منفعت و تهرین آن، باید قائل به بطلان عقد رهن از همان ابتدای انعقاد بود؛ (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ص ۳۷۷/عظیمیان، ۱۳۸۸، ص ۳۴) چراکه مالی به رهن گذارده شده است که در واقع غیرقابل انتقال و در حکم ناموجود است و با توجه به سلب پیشین حق انتقال منافع، نمی‌توان اعتقاد به فضولی بودن رهن و عدم نفوذ آن داشت. لکن در صورتی که این منع در قالب شرط فعل (منفی حقوقی) برقرار گردد، تهرین منافع از سوی مستأجر محکوم به بطلان نیست؛ لکن با عدم پرداخت دین از سوی بدهکار (مستأجر)، نظر به فعلیت یافتن حق طلبکار در تملیک منافع، اسباب مسئولیت مستأجر (رهن) در برابر مالک عین و نیز حق فسخ برای مالک را در پی دارد. ذکر این نکته نیز خالی از فایده نیست که «قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در مورد محل پیشه و تجارت، اصل انتقال‌پذیری اجاره را وارونه ساخته و به مستأجر، حق انتقال به غیر نداده است، مگر اینکه این اجازه را به وسیله نوشته از موجر گرفته باشد. (ماده ۱۰ ق.ر.م.م. ۱۳۵۶)» (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ص ۳۷۵).

گفتنی است کلیه مطالب فوق در هر فرضی که رهن، فقط منافع را

در مالکیت خود داشته باشد (مانند متهب در هبه منافع) جاری است و اختصاصی به فرض مستأجریودن رهن ندارد.

نتیجه و پیشنهاد

- در انعقاد رهن منفعت، مدت منفعی که به عنوان وثیقه تعیین می گردد باید مشخص باشد. این امر اصولاً یا به شکل تعیین مدت خالص منافع قابل تملیک و یا به شکل تعیین مهلت و ضرب الاجل برای تملیک منافع (صرف نظر از میزان منفعی که در آن مهلت تملیک می گردد) و یا تلفیقی از دو فرض اخیر انجام می شود. تعیین منافع به صورت دین محور باطل است. - ترهین هم زمان عین و منفعت یک مال برای دو دین جداگانه مشروط به حفظ حقوق مرتهنین (خصوصاً مرتهن عین) ممکن به نظر می رسد. یکی از چالش های اصلی در این خصوص، شرط قبض در عقد رهن طبق قانون مدنی است. از این رو حذف شرط قبض توسط قانونگذار، راه حلی برای این چالش است. با حذف این شرط، دیگر تعارضی بین حقوق دو مرتهن (عین و منفعت) وجود نخواهد داشت، اما حتی در این صورت نیز ملاحظات در این خصوص وجود خواهد داشت:

اولاً در صورت تقدم رهن عین بر رهن منفعت، رضایت مرتهن عین برای رهن منافع لازم است. چرا که وجود حق رهن بر منافع، از جمله عوامل کاهش رغبت خریداران محسوب می شود؛ این حکم، یک استثنا دارد: اگر رهن منفعت به صورت «مهلتی» یا «مهلتی-مدتی» باشد و نقطه پایان آن قبل از سررسید طلب مرتهن عین باشد، نیازی به رضایت مرتهن عین نیست. ثانیاً در صورت تقدم رهن منفعت بر رهن عین، نیازی به رضایت مرتهن منفعت برای رهن عین نیست.

ثالثاً اگر مرتهن دوم (مرتهن عین) از وجود رهن منفعت ناآگاه باشد، وی حق فسخ خواهد داشت. البته این حق فسخ در صورتی است که اجاره رهنی

تا سررسید طلب مرتهن دوم تسری داشته باشد.

- اکیداً توصیه می‌گردد مقنن همانند ابتکاری که در قانون پیش‌فروش ساختمان در خصوص الزامی دانستن ثبت رسمی و دخالت دادن مقام عمومی در انعقاد و اجرای قرارداد پیش‌فروش اتخاذ نموده است، انعقاد و نیز اجرای رهن (اعم از عین و یا منفعت) را در مورد اموال سرمایه‌ای و اساسی (مانند ملک، خودرو، هواپیما، اموال دولتی و...) جهت جلوگیری از جهل مرتهنین و منتقل‌الیه (حسب مورد مشتری یا مستأجر) نسبت به حق ارتهان بر عین و بر منفعت و دشواری‌های ناشی از بی‌اطلاع ماندن آن‌ها، تنها به صورت رسمی، نافذ و مورد حمایت خود بداند.

- ماده ۷۷۴ قانون مدنی و نیز ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب ۱۳۸۶ در عصر فعلی باید به گونه‌ای اصلاح و تنظیم گردد که مقبولیت رهن منفعت نیز از آن استنباط گردد. هرچند که در نگاه اول، اطلاق واژه «مال» در تبصره ۱ آن ماده، شامل منافع نیز می‌تواند باشد لکن تردیدی نیست که مقنن هنگام تصویب این ماده خصوصاً با وجود ماده ۷۷۴ قانون مدنی مبنی بر بطلان رهن منفعت، نظری بر «منافع» نداشته است.

حامی مالی

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله هیچ گونه حامی مالی ندارد.

سهم نویسندگان در پژوهش

تمام نویسندگان در طراحی، اجرا و نگارش مقاله مشارکت داشته‌اند و محتوای نهایی مقاله را تأیید می‌کنند.

تضاد منافع

نویسندگان تصریح می‌کنند که هیچ گونه تضاد منافی در ارتباط با این مقاله وجود ندارد.

منابع

- اصغری آقمشهدی، فخرالدین و حمید میری؛ «رهن اسکناس»، نامه مفید؛ ش ۷۳، شهریور ۱۳۸۸، ص ۱۰۵-۱۲۴.
- امامی، سیدحسن؛ حقوق مدنی؛ ج ۲، چ ۶، تهران: نشر اسلامی، ۱۳۷۰.
- بروجردی عبده، محمد؛ حقوق مدنی؛ تهران: گنج دانش، ۱۳۸۰.
- حلی (علامه حلی)، حسن بن یوسف بن مطهر؛ تذکرة الفقهاء؛ ج ۱۳، قم: مؤسسه آل البیت، ۱۴۱۴ ق.
- حلی (محقق حلی)، نجم الدین جعفر بن حسن؛ المختصر النافع؛ ج ۱، چ ۶، قم: مؤسسه المطبوعات الدینی، ۱۴۱۸ ق.
- شکری، فریده؛ «رهن دین در نظام حقوقی ایران»، مجله حقوقی دادگستری؛ ش ۷۵، پاییز ۱۳۹۰، ص ۷۵-۱۱۲.
- صادقی مقدم، محمدحسن و امین قاسمپور؛ «چشم انداز رهن منفعت از حیث اجرا در نظام حقوقی ایران»، حقوق اسلامی؛ ش ۵۴، آذر ۱۳۹۶، ص ۷-۳۲.
- صادقی مقدم، محمدحسن و امین قاسمپور؛ «رهن منفعت»، نشریه فقه و حقوق اسلامی؛ ش ۹، پاییز و زمستان ۱۳۹۳، ص ۱۲۳-۱۵۹.
- صادقی مقدم، محمدحسن و حجت اله مرادی؛ «رهن منفعت در فقه امامیه»، پژوهش حقوق خصوصی؛ ش ۳۳، دی ۱۳۹۹، ص ۱۵۹-۱۸۷.
- صادقی مقدم، محمدحسن و حجت اله مرادی؛ «ضرورت و امکان سنجی رهن منفعت در نظام حقوقی کنونی ایران»، آموزه های فقه مدنی؛ ش ۲۵، خرداد ۱۴۰۱، ص ۱۸۵-۲۰۴.
- صانعی، یوسف؛ استفتائات قضایی؛ ج ۲، تهران: نشر پرتو خورشید، ۱۳۸۸.
- عاملی (شهید ثانی)، زید بن علی؛ مسالک الأفهام إلى تنقیح شرائع الإسلام؛ ج ۴، قم: مؤسسه المعارف الإسلامیه، ۱۴۱۳ ق.
- عدل، منصور؛ حقوق مدنی؛ تهران: انتشارات خرسندی، ۱۳۸۹.
- عظیمیان، محمد؛ «تصرفات منافی حق مرتهن»، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران؛ ش ۱۰۱، بهمن ۱۳۸۸، ص ۱۷-۴۱.
- قزوینی، علی؛ «رهن دین»، مجله اندیشه های حقوقی؛ ش ۴، پاییز ۱۳۸۲، ص ۶۳-۷۹.
- کاتوزیان، ناصر؛ عقود معین؛ ج ۱، چ ۱۱، تهران: شرکت انتشار، ۱۳۹۱.
- کاتوزیان، ناصر؛ عقود معین؛ ج ۴، چ ۶، تهران: شرکت انتشار، ۱۳۸۹.
- کریمی، عباس؛ «رهن دین»، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران؛ ش ۳۸، پاییز ۱۳۷۶، ص ۱۹-۴۲.
- گیلانی (میرزای قمی)، ابوالقاسم بن محمدحسن؛ جامع الشتات فی أجوبة السؤالات؛ ج ۲، تهران: مؤسسه کیهان، ۱۴۱۳ ق.

نجفی (صاحب جواهر)، محمدحسن؛ *جواهرالکلام فی شرح شرائع الإسلام*؛ ج ۲۵، چ ۷، بیروت: دار إحياء التراث العربی، ۱۴۰۴ ق.
یزدی، سیدمحمدکاظم؛ *عروة الوثقی*؛ ج ۲، چ ۲، بیروت: مؤسسة الأعلى للمطبوعات، ۱۴۰۹ ق.

Reference

- Asghari Aghmashhadi, Fakhruddin and Hamid Miri; "Mortgage of Banknotes," *Nameh Mofid*; No. 73, September 2009, pp. 105-124 [In Persian]
- Emami, Sayyid Hassan; *Civil Law*; Vol. 2, 6th ed., Tehran: Islamiyeh Publishing, 1991 [In Persian]
- Boroujerdi Abdeh, Mohammad; *Civil Law*; Tehran: Ganj-e Danesh, 2001 [In Persian]
- Hilli (Allamah Hilli), Hasan ibn Yusuf ibn Mutahhar; *Tadhkirat al-Fuqaha*; Vol. 13, Qom: Al al-Bayt Institute, 1414 AH [In Arabic]
- Hilli (Muhaqqiq Hilli), Najm al-Din Ja'far ibn Hasan; *Al-Mukhtasar al-Nafi*; Vol. 1, 6th ed., Qom: Al-Matbu'at al-Diniyah Institute, 1418 AH [In Arabic]
- Shokri, Farideh; "Mortgage of Debt in the Iranian Legal System," *Judgment Legal Journal*; No. 75, Autumn 2011, pp. 75-112 [In Persian]
- Sadeqi-Moghaddam, Mohammad Hassan and Amin Ghasempoor; "Prospects of Usufruct Mortgage from the Perspective of Execution in the Iranian Legal System," *Islamic Law*; No. 54, December 2017, pp. 7-32 [In Persian]
- Sadeqi-Moghaddam, Mohammad Hassan and Amin Ghasempoor; "Usufruct Mortgage," *Islamic Jurisprudence and Law*; No. 9, Autumn and Winter 2014, pp. 123-159 [In Persian]
- Sadeqi-Moghaddam, Mohammad Hassan and Hojatollah Moradi; "Usufruct Mortgage in Imami Jurisprudence," *Private Law Research*; No. 33, January 2021, pp. 159-187 [In Persian]
- Sadeqi-Moghaddam, Mohammad Hassan and Hojatollah Moradi; "The Necessity and Feasibility Study of Usufruct Mortgage in the Current Iranian Legal System," *Civil Jurisprudence Doctrines*; No. 25, June 2022, pp. 185-204 [In Persian]
- Sanei, Yousef; *Judicial Inquiries (Istifta'at)*; Vol. 2, Tehran: Parto-ye Khorshid Publishing, 2009 [In Persian]
- Amili (Shahid Thani), Zayn al-Din ibn Ali; *Masalik al-Afham ila Tanqih Shara'i' al-Islam*; Vol. 4, Qom: Islamic Knowledge Foundation, 1413 AH [In Arabic]
- Adl, Mansour; *Civil Law*; Tehran: Khorsandi Publications, 2010 [In Persian]
- Azimian, Mohammad; "Dispositions Inconsistent with the Mortgagee's Right," *Monthly Journal of the Center of Notaries and Assistants*; No. 101, February 2010, pp. 17-41 [In Persian]

- Qazvini, Ali; "Mortgage of Debt," *Legal Thoughts Journal*; No. 4, Autumn 2003, pp. 63-79 [In Persian]
- Katouzian, Nasser; *Nominate Contracts*; Vol. 1, 11th ed., Tehran: Enteshar Publishing Company, 2012 [In Persian]
- Katouzian, Nasser; *Nominate Contracts*; Vol. 4, 6th ed., Tehran: Enteshar Publishing Company, 2010 [In Persian]
- Karimi, Abbas; "Mortgage of Debt," *Journal of the Faculty of Law and Political Science, University of Tehran*; No. 38, Autumn 1997, pp. 19-42 [In Persian]
- Gilani (Mirza-ye Qomi), Abu al-Qasim ibn Mohammad Hassan; *Jami' al-Shatat fi Ajwibat al-Su'alat*; Vol. 2, Tehran: Kayhan Institute, 1413 AH [In Arabic]
- Najafi (Sahib al-Jawahir), Mohammad Hassan; *Jawahir al-Kalam fi Sharh Shara'i' al-Islam*; Vol. 25, 7th ed., Beirut: Dar Ihya al-Turath al-Arabi, 1404 AH [In Arabic]
- Yazdi, Sayyid Mohammad Kazem; *Al-Urwat al-Wuthqa*; Vol. 2, 2nd ed., Beirut: Al-A'lami Library, 1409 AH [In Arabic]