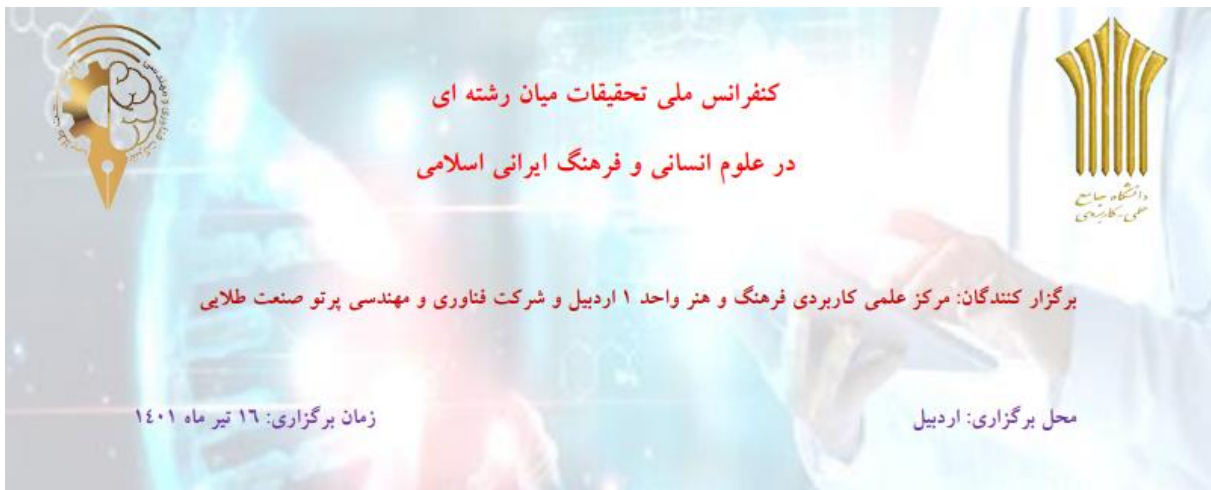




## بررسی انتقال و فروش ملک مورد رهن

شهرام سید حسین زاده اردبیلی\*، دکتر مریم میراحمدی

دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، موسسه آموزش عالی شانديز مشهد

استاد اصول فقه، عضو هیات علمی، موسسه آموزش عالی شانديز مشهد

چکیده:

در مورد اثرا اجازه مرتهن بر معامله رهن، نظرات متفاوتی از ناحیه فقها و حقوقدانان ابراز شده است. برخی از حقوقدانان بر این عقیده اند که مرتهن با اجازه در بیع، حق خود را بر عین مرهونه ساقط کرده است، مگر زمان وقوع اجازه و شرط خلاف آن شده باشد و برخی دیگر اعتقاد دارند اجازه مرتهن به معنای پذیرش صحت بیع همراه با صحت رهن است. ولی به نظر می رسد چون حقوق مرتهن در سند انتقال قید شده است حق مرتهن بر عین مرهونه ساقط نمی شود و در صورت انتقال، مثل این است که مرتهن موافقت خود را بر رهن ثالث اعلام کرده است. بنابراین اثر اجازه مرتهن موافقت وی با انتقال عین مرهونه است، و در صورت حلول دین و عدم پرداخت بدهی، مرتهن حق استیفاء طلب خود را از طریق فروش عین مرهونه دارد. اما در مرتهن مانند رد مالک در معامله فضولی نیست که به محض رد، موجب بطلان معامله شود چون رد مالک در معامله فضولی، ایجاب بعمل آمده توسط فضولی را زایل می نماید، و سببی برای صحت معامله بعد از تنفیذ باقی نمی ماند. اما در فروش عین مرهونه، رهن (فروشنده) خود مالک است و مرتهن نقشی در این معامله ندارد و بیگانه با قضیه است، بنابراین رد وی (مرتهن) بلا اثر می باشد و تنها حق وی استفاده از عین مرهونه برای استیفاء طلب خود در صورت حال شدن دین و عدم پرداخت می باشد. رای وحدت رویه شماره ۶۲۰، سال ۱۳۷۶ هیات عمومی دیوان عالی کشور، که متأسفانه منتهی به وحدت آرای محاکم نگردیده است، مورد بررسی و نقد قرار گرفته است و با توجه به نظریه مترقی مرحوم شیخ انصاری در کتاب المکاسب و فقها و حقوقدانان بزرگ که هم فروش ملک مرهونه را پذیرفته اند و آنرا باطل تلقی ننموده اند و هم اینکه حق مرتهن را محفوظ دانسته و راه حل های مناسبی برای جمع حقوق مرتهن و خریدار مال مرهونه ارائه داده اند، مورد تحلیل و بررسی و تطبیق حقوقی قرار گرفته است، تا تکلیف رویه قضایی کشور در این میان به نحو بهتری روشن شود. کلمات کلیدی: انتقال مورد رهن، فروش ملک مورد رهن، معامله رهنی.

کلیدواژه گان: انتقال رهن، فروش ملک رهن، معامله رهن