

بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه (۸۱): «پیشنهاد تعیین فرایند نقل و انتقال املاک در رهن بانک‌ها»



لله الحمد لله الرحمن الرحيم



مرکز پژوهش‌های
مجلس شورای اسلامی

تاریخ انتشار:
۱۴۰۲/۶/۲۸

شماره مسلسل: ۱۹۲۶۹
کد موضوعی: ۲۴۰

عنوان گزارش:

بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه (۸۱):
«پیشنهاد تعیین فرایند نقل و انتقال املاک در رهن بانک‌ها»

نام دفتر:
مطالعات حقوقی (گروه تجارت)

تهیه و تدوین:
محمد شکوری

ناظر علمی:
احمد حکیم جوادی

ویراستار ادبی:
شیوا امین اسکندری

طراح گرافیک:
نرجس امیراحمدی

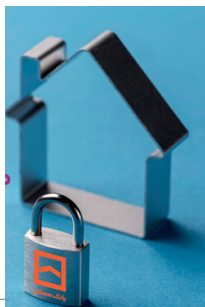


واژه‌های کلیدی:
۱. برنامه هفتم توسعه
۲. نقل و انتقال
۳. رهن
۴. بانک



فهرست مطالب

۶	چکیده
۷	خلاصه مدیریتی
۸	۱. مقدمه
۹	۲. بررسی پیشینه موضوع
۱۰	۳. تحلیل موضوع و ارائه پیشنهاد
۱۳	۴. نتیجه‌گیری
۱۴	پی‌نوشت
۱۴	منابع و مآخذ



بررسی لایحه برنامه هفتم توسعه (۸۱): «پیشنهاد تعیین فرایند نقل و انتقال املاک در رهن بانک‌ها»

چکیده



سالانه املاک فراوانی در کشور به دلیل دریافت تسهیلات بانکی در رهن بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری قرار می‌گیرند. با توجه به اینکه عموماً دوره بازپرداخت اقساط تسهیلات مزبور چند سال به طول می‌انجامد، معاملات مربوط به این املاک از نظر قانونی و رویه عملی دچار چالش شده و به دلیل لزوم اخذ مجوز بانک و در برخی موارد، لزوم فک رهن، امکان ثبت رسمی معاملات املاک مذکور وجود نداشته یا با وقفه جدی مواجه می‌گردد. این در حالی است که مطابق قانون مدنی، صرفاً معاملات نافعی حقوق مرتهن ممنوع اعلام شده است و چنانچه معامله آسیبی به حقوق بانک به عنوان مرتهن نرساند، اصولاً نباید با ایراد مواجه باشد و چنانچه انتقال دهنده تعهدات خود در قبال بانک را ایفا نموده یا انتقال گیرنده نسبت به انجام تعهدات مزبور اقدام کند، انجام معامله رسمی و ثبت آن اصولاً خالی از اشکال است. این امر با توجه به سیاست‌های کلی نظام مبنی بر توسعه ثبت رسمی و کاهش پرونده‌های قضایی و نیز با عنایت به تأکید مقام معظم رهبری مبنی بر لزوم سلب اعتبار از معاملات غیررسمی، یکی از ضروریات و مصالح قطعی نظام محسوب می‌شود. لذا مقنن باید ساز و کاری در لایحه برنامه هفتم توسعه در نظر بگیرد تا ضمن حفظ حقوق بانک‌ها، فرایند نقل و انتقال املاکی که در رهن آنها قرار گرفته است، بدون ایجاد وقفه و با سرعت انجام شود تا هم زمینه معامله عادی و اختلاف‌های بعدی طرفین پیرامون فک رهن و ارجاع امر به دادگستری از میان برود و هم تمام معاملات به صورت رسمی ثبت شده باشند.

خلاصه مدیریتی

بیان مسئله

موضوع ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول یکی از موضوع‌های مهم و ضروری در حکمرانی صحیح و صیانت از مالکیت اشخاص و دولت است. در چند دهه اخیر با توجه به موانع مختلفی که برای ثبت رسمی معاملات مرتبط با حوزه املاک و اراضی وجود دارد، معاملات غیر رسمی رشد و توسعه یافته‌اند و این امر موجب بروز انواع مفاسد و جرائم مختلف و تزلزل مالکیت‌ها و تضییع حقوق افراد و تشکیل هزاران پرونده قضایی شده است. یکی از اصلی‌ترین راهکارها برای تشویق افراد به ثبت رسمی معاملات خود، تسهیل تنظیم سند رسمی و از میان برداشتن موانع مختلف ثبتی است. یکی از این موانع در خصوص املاکی است که به دلیل اخذ تسهیلات بانکی توسط مالکان آنها، در رهن بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری قرار گرفته‌اند. باید تدبیری اندیشیده شود تا نقل و انتقال این دسته از املاک نیز به صورت رسمی و بدون وقفه و مانع انجام شود؛ در غیر این صورت متعاملین به معاملات قولنامه‌ای سوق داده خواهند شد.

یافته‌های کلیدی

آمار دقیقی از تعداد املاکی که به نفع بانک‌ها در رهن قرار گرفته‌اند منتشر نشده است ولی با توجه به تعداد املاکی که هم‌اکنون تحت تملک بانک‌ها قرار گرفته و منشأ عمده آنها ناشی از تملک از طریق عقد رهن بوده است، پیش‌بینی می‌شود که هزاران پلاک ثبتی هم‌اکنون در رهن بانک‌ها قرار داشته باشد. **نقل و انتقال این املاک قانوناً نباید منافی حقوق بانک باشد ولی در رویه‌های عملی هم‌اکنون نقل و انتقال صرفاً با اجازه بانک انجام می‌شود و برخی از بانک‌ها نیز صدور مجوز را منوط به تسویه تسهیلات می‌کنند.** این امر سبب کند شدن و توقف فرایند ثبت رسمی معامله و ترویج معاملات عادی می‌گردد که خود زمینه‌ساز بروز فساد است. لذا باید برای این امر مقنن تدبیری بیاندیشد که هم حقوق بانک‌ها محفوظ بماند و هم فرایند ثبت رسمی معاملات دچار وقفه و اختلال نشود. وانگهی، با توجه به سیاست‌های کلی برنامه هفتم توسعه مبنی بر اجرای ۱۰۰ درصدی حد نگار و حمایت حقوقی و قضایی از سرمایه‌گذاری، امنیت اقتصادی و بهبود محیط کسب و کار که منوط به توسعه و تکمیل ثبت رسمی معاملات املاک و اراضی در کشور است، باید یک ماده به لایحه برنامه هفتم توسعه الحاق شود تا در این خصوص ساماندهی و تنسیق قانونی صورت گیرد.

پیشنهاد راهکار تقنینی، نظارتی یا سیاستی

پیشنهاد می‌شود به منظور توسعه ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و پیشگیری از انجام معاملات عادی و در راستای تحقق سیاست‌های کلی برنامه هفتم توسعه، یک ماده به شرح زیر به بخش حقوقی و قضایی لایحه برنامه هفتم توسعه الحاق شود:



بخش لایحه	نوع پیشنهاد	متن پیشنهادی
حقوقی و قضایی	الحاق	ماده- نقل و انتقال اموال غیر منقولی که در رهن بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی جمهوری اسلامی هستند، در دفاتر اسناد رسمی بلامانع است؛ لیکن به هر حال نقل و انتقال مزبور نافذ حقوقی مرتین در خصوص ملک مرهونه نبوده و ایفای تعهدات انتقال دهنده در قبال مرتین به قوت خود باقی است. بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری مذکور مکلفند با اتصال به سامانه الکترونیک ثبت اسناد، اذن انجام معامله را با قید شرایط این ماده به صورت آنی به سردفتر اعلام کنند. سردفتر اسناد رسمی مکلف است هنگام تنظیم سند رسمی انتقال مالکیت، مراتب را در سند تنظیمی درج و لزوم انجام تعهدات مزبور توسط انتقال دهنده و حقوق مرتین را به انتقال گیرنده تفهیم نماید.

۱. مقدمه

لایحه برنامه هفتم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۴۰۶-۱۴۰۲) در تاریخ ۱۴۰۲/۳/۲۸ توسط رئیس محترم جمهوری اسلامی ایران به مجلس شورای اسلامی تقدیم و در همان تاریخ در مجلس اعلام وصول گردید. لایحه مذکور در بردارنده موضوع‌ها و مسائل متعدد و متنوعی است. یکی از موضوع‌های اصلی این لایحه، مباحث حقوقی و قضایی است. در برنامه‌های پنج‌ساله توسعه کشور، نقشه راه توسعه کشور در موضوع‌های مختلف درج می‌شود تا دستگاه اجرایی بر مدار این سند بالادستی حرکت نموده و قوانین عادی نیز در دوره اجرای برنامه در همان راستا تنظیم و تصویب شوند. یکی از مواردی که در قوانین برنامه توسعه از قانون برنامه پنجم توسعه بدین سو مورد تأکید و دغدغه قانونگذار بوده است، موضوع ساماندهی املاک و اراضی و نیز لزوم توسعه ثبت رسمی در کشور بوده است. در این راستا بند «م» ماده (۲۱۱) قانون برنامه پنجم توسعه^۱ مقرر کرده بود که همه مراحل ثبت معاملات به صورت الکترونیک و آنی انجام شود. این حکم به دلیل فراهم نشدن زیرساخت‌های فنی و حقوقی لازم به صورت کامل به مرحله اجرا در نیامد؛ لیکن برخی از فرایندهای آن نظیر طراحی و اجرای سامانه ثبت الکترونیک اسناد (موسوم به سامانه ثبت آنی) و نیز اتصال برخی از دستگاه‌ها برای اعلام الکترونیک پاسخ استعلامات سامانه مزبور طی

۱. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است در راستای توسعه سامانه یکپارچه ثبت اسناد و املاک و راه‌اندازی مرکز ملی داده‌های ثبتی، نسبت به الکترونیکی کردن کلیه مراحل ثبت معاملات تا پایان سال دوم برنامه اقدام کند، به نحوی که امکان پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی و ثبت آنی معاملات با به کارگیری امضای الکترونیکی مطمئن فراهم شود

سال‌های اجرای برنامه محقق شد. در ادامه، ماده (۱۱۴) قانون برنامه ششم توسعه^۱ مجدداً بر ثبت آنی و الکترونیک معاملات راجع به املاک و اراضی تأکید کرد. این امر نشان‌دهنده عزم قانونگذار بر لزوم ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول است. وانگهی، باید مقدمات و زیرساخت حقوقی و فنی تحقق این هدف نیز فراهم شود تا این احکام به‌طور کامل و شایسته به مرحله اجرا برسند.

یکی از مقدمات لازم برای الکترونیک و آنی‌سازی فرایندهای معامله رسمی املاک و اراضی در کشور، لزوم تعیین تکلیف املاک در رهن بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری در فرایند معامله رسمی است. در این گزارش به ارائه پیشنهاد برای الحاق یک ماده به لایحه برنامه هفتم توسعه جهت تعیین فرایند نقل و انتقال املاک در رهن بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری می‌پردازیم.

۲. بررسی پیشینه موضوع

نخستین قانونی که در خصوص نحوه انجام معامله در مورد املاک مرهونه وجود دارد، قانون مدنی است. ماده (۷۹۳) قانون مدنی اشعار می‌دارد: «راهن نمی‌تواند در رهن تصرفی کند که منافی حق مرتهن باشد مگر به اذن مرتهن» مطابق این ماده که برگرفته از فقه امامیه می‌باشد، انجام تصرفات حقوقی در ملک مرهونه صرفاً در شرایطی جایز است که منافی حق مرتهن نباشد و مرتهن قادر باشد که در صورت عدم ایفای تعهدات راهن، با وجود تصرف انجام شده، حقوق خود را از محل مال مرهونه استیفا نماید. متعاقباً قانونگذار در قانون بودجه سال (۱۳۹۱) کل کشور در خصوص نحوه استیفای مطالبات بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری دولتی و خصوصی، حکمی را در نظر گرفته و مقرر داشت که «در یافت و کالت بلاعزل از تسهیلات گیرندگان بابت وثیقه‌های در رهن بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری دولتی و خصوصی ممنوع می‌باشد و وثیقه‌گیرندگان موظفند فقط در قالب قراردادهای منعقد شده نسبت به اجرا گذاشتن وثیقه‌ها، عمل نمایند.» مطابق این حکم، در صورتی که گیرنده تسهیلات بانکی به تعهدات خود عمل نمی‌کرد، بانک صرفاً می‌توانست بر مبنای قرارداد منعقد شده - که در حکم اسناد لازم‌الاجرا می‌باشد - نسبت به مراجعه

۱. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است تا پایان سال دوم اجرای قانون برنامه نسبت به راه‌اندازی و ساماندهی دفتر املاک کشور به صورت الکترونیک اقدام نموده و کلیه معاملات راجع به املاک و اراضی را در آن به صورت آنی و الکترونیک به نحوی ثبت نماید که امکان ثبت معاملات به صورت لحظه‌ای و برخط در دفتر املاک و نیز پاسخ آنی و برخط در همان لحظه به استعلامات فراهم باشد. دفتر مذکور پس از تکمیل جایگزین دفتر املاک موجود و در حکم آن خواهد بود.



به ادارات اجرای اسناد رسمی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مراجعه و از این طریق نسبت به استیفای حقوق خود اقدام کند و امکان اخذ و کالت فروش املاک مرهونه را نداشت.

متعاقباً، در ماده (۱۳۳) لایحه برنامه ششم توسعه (مصوبه اولیة مجلس) پیش‌بینی شده بود که «پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، برای تنظیم و ثبت سند معاملات راجع به انتقال مالکیت اموال غیرمنقول که در رهن بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری قرار گرفته‌اند، اذن مرتهن لازم نیست، لکن این موضوع باید پس از استعلام از بانک و تعیین میزان بدهی توسط سردفتر تنظیم اسناد رسمی به اطلاع منتقل‌الیه برسد. انتقال مال مذکور نافی حقوق مرتهن در وصول مطالبات خود از محل مال مرهون در صورت عدم پرداخت دین در مهلت مقرر نخواهد بود.» لکن این ماده مورد ایراد شورای نگهبان قرار گرفت و شورای مزبور آن را خلاف موازین شرعی اعلام کرد^۱ و مجلس نیز برای رفع ایراد، نسبت به حذف این ماده اقدام نمود. این ماده در صورت تصویب می‌توانست کمک شایانی به کاهش پرونده‌های قضایی و نیز تسریع و تسهیل فرایند ثبت رسمی معاملات املاک کند ولی با توجه به ایراد مطروحه، حذف شد. [۱]

۳. تحلیل موضوع و ارائه پیشنهاد

در دیدار مورخ ۱۴۰۲/۴/۶ رئیس و مسئولان قوه قضائیه با مقام معظم رهبری، معظم‌له با ذکر معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول به عنوان یکی از منشأهای فساد و با اشاره به طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تصویب آن در مجلس، تصریح نمودند: «همین مسئله سلب اعتبار از معاملات غیررسمی در اموال غیرمنقول؛ این چیز مهمی است. خیلی از فسادها در مورد اموال غیرمنقول، از همین معاملات غیررسمی و معاملات عادی به وجود می‌آید؛ باید جلوی این گرفته بشود. و واقعا این جوری است که اگر حالا به فرض از دیدگاه شورای محترم نگهبان یک اشکالی هم این قانون مجلس داشته باشد، مصلحت قطعی نظام و کشور در این است که این قانون دنبال بشود؛ یعنی این شیوه‌ای که الان رایج است که دو خط بنویسند، منتقل کنند و مانند اینها، خودش منشأ فسادهای بزرگ است...» لذا این موضوع که باید از معاملات غیررسمی در حوزه اموال غیرمنقول اعتبارزدایی شود مورد تأکید رهبر معظم انقلاب نیز قرار گرفته است و موضوعی است که باید توسط قوه قانونگذاری کشور پیگیری و اجرا شود.

با توجه به لزوم سلب اعتبار از معاملات غیررسمی در طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، امکان انجام معامله رسمی یک ضرورت محسوب می‌شود و باید حداکثر تسهیلات برای تنظیم سند رسمی معاملات توسط قانونگذار معمول گردد تا سند رسمی با حداقل تشریفات و در همان روز مراجعه

۱. اظهار نظر شورای نگهبان به شماره ۹۵/۱۰/۵۰۳۲ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۹... در ماده (۱۳۳)، لازم نبودن اذن مرتهن در انتقال رهن، خلاف نظر حضرت امام خمینی «علیه‌الرحمه» است (تحریر الوسیله کتاب الرهن جلد ۲، صفحه ۷، مسئله ۱۹) بنا بر نظر ایشان بیع رهن بدون اذن مرتهن باطل و در صورت وجود اذن، بیع صحیح است لیکن رهن باطل است و نمی‌توان از آن استیفای دین کرد.

متعاملین تنظیم شود. یکی از موانع این امر هم اکنون در املاکی متبلور است که به دلیل اخذ تسهیلات بانکی در رهن بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری قرار گرفته است. هم اکنون هزاران ملک در سطح کشور با توجه به دریافت تسهیلات از سیستم بانکی کشور در رهن بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری قرار دارند. در میان بانکها، بانک مسکن که یکی از بزرگترین مرتهنین در نظام بانکی است، انتقال ملک مرهونه را با انتقال تعهدات رهن قبلی به رهن جدید به سهولت تجویز نموده و نقل و انتقال املاک مزبور قابل انجام می باشد؛ اما در خصوص سایر بانکها و به صورت کلی وضعیت معامله ناقل مالکیت در املاک مرهونه در حقوق ما محل بحث است.

در حقوق ایران، اصولاً مطابق ماده (۷۹۳) قانون مدنی، صرفاً تصرفاتی که منافی حق مرتهن باشد تجویز نشده است. لذا چنانچه راهکاری اندیشیده شود که نقل و انتقال املاک بدون ایجاد خدشه به حقوق بانکها - به عنوان مرتهن - انجام شوند، این امر هیچ تعارضی با قانون مدنی و اصول حقوقی ندارند. طبق اصول ابتدایی حقوق از جمله اصل لزوم قراردادها هنگامی که ملکی در رهن شخص دیگری است و ملک به خریداری انتقال می یابد، خریدار جانشین یا قائم مقام رهن گذارنده می شود. چنانچه ماده (۲۱۹) قانون مدنی در این باره بیان می کند: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است...» در خصوص مال رهن گذاشته شده (مرهونه) وضع نیز بدین منوال است؛ چنانچه فروشنده مال را به خریدار واگذار کند، خریدار قائم مقام فروشنده در برابر رهن گیرنده [۲] [۱] (مرتهن) می شود و همه حقوق وی بی کم و کاست به خریدار واگذار می شود. مصادیق و نمونه های فراوانی از این قاعده در مواد قانون مدنی وجود دارد. برای نمونه به موجب ماده (۵۳) قانون مدنی انتقال عین از طرف مالک به غیر موجب بطلان حق انتفاع نمی شود ولی اگر منتقل الیه ناآگاه باشد که حق انتفاع متعلق به دیگری است، اختیار فسخ معامله را خواهد داشت یا راجع به انتقال مال موضوع اجاره در ماده (۴۹۸) قانون مدنی می خوانیم: «اگر عین مستاجر به دیگری منتقل شود اجاره به حال خود باقی است مگر اینکه موجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد.» [۲]

از نظر رویه قضایی، رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۲۰ آبان ۱۳۷۶ هیئت عمومی دیوان عالی کشور مقرر می داشت که با توجه به اینکه رهن گذارنده نمی تواند در رهن تصرفی کند که منافی حق مرتهن باشد؛ مگر به اذن مرتهن و فروش مالی که در رهن بانک است، مصداق تصرف در رهن می باشد و با حقوق بانک منافات دارد. اما اخیراً رأی وحدت رویه دیگری با رویکرد متفاوت صادر شد که به نوعی بر حفظ حقوق مرتهن در نقل و انتقال ملک صحه گذاشت. در رأی وحدت رویه شماره ۸۳۲ مورخ ۱۴۰۲/۳/۳۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور مقرر گردید که نظر به اینکه با تحقق عقد رهن، مالکیت عین، کماکان متعلق به رهن است و مرتهن به تبع طلب خود نسبت به عین مرهونه، حق عینی دارد و به استناد این حق، می تواند از محل فروش آن با رعایت تشریفات قانونی طلب خود را استیفاء نماید، چنانچه حقوق مرتهن به نحوی از انحاء، تأمین یا طلب وی تأدیه شود، انجام بیع نسبت به عین مرهونه توسط رهن، منافاتی با حقوق مرتهن و ماده (۷۹۳) قانون مدنی ... ندارد.



لذا در حقوق ایران، تردیدی وجود ندارد که نقل و انتقال ملک موجب تعارضی با حق مرتهن نداشته و امکان پذیر است. اما همان گونه که در بخش قبلی نیز اشاره شد، شورای نگهبان در هنگام بررسی مصوبه مجلس پیرامون لایحه برنامه ششم توسعه نسبت به این مقررہ آن را به دلیل تعارض با موازین شرعی به استناد حکم مذکور در کتاب تحریر الوسیله حضرت امام خمینی (ره) واجد ایراد دانست. البته این موضوع در فقه امامیه امری اختلافی است و نظرات مختلفی در خصوص وضعیت بیع مال مرهونه وجود دارد؛ لیکن به هر حال به نظر می‌رسد بتوان با قید موارد زیر، ایراد احتمالی شورای نگهبان را رفع کرد:

۱. نسبت به حفظ حقوق بانک نسبت به ملک مرهونه تصریح شود.
 ۲. تعهدات انتقال دهنده نسبت به بانک به قوت خود باقی بماند.
 ۳. پس از تحقق دو شرط مذکور، بانک رضایت خود نسبت به انجام معامله را اعلام یا رضایت بانک مفروض تلقی گردد.
- بر این اساس، پیشنهاد می‌شود جهت تسهیل در ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و جلوگیری از انجام معاملات غیر رسمی، یک ماده به شرح زیر به احکام بخش حقوقی و قضایی لایحه برنامه هفتم توسعه اضافه و الحاق گردد:

ماده

نقل و انتقال اموال غیر منقولی که در رهن بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی جمهوری اسلامی هستند، در دفاتر اسناد رسمی بلامانع است؛ لیکن به هر حال نقل و انتقال مزبور نافی حقوق مرتهن در خصوص ملک مرهونه نبوده و ایفای تعهدات انتقال دهنده در قبال مرتهن به قوت خود باقی است. بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری مذکور مکلفند با اتصال به سامانه الکترونیک ثبت اسناد، اذن انجام معامله را با قید شرایط این ماده به صورت آنی به سردفتر اعلام کنند. سردفتر اسناد رسمی مکلف است هنگام تنظیم سند رسمی انتقال مالکیت، مراتب را در سند تنظیمی درج و لزوم انجام تعهدات مزبور توسط انتقال دهنده و حقوق مرتهن را به انتقال گیرنده تفهیم نماید.

با تصویب ماده پیشنهادی فوق، یکی از موانع اصلی ثبت رسمی معاملات راجع به اموال غیر منقول بر طرف می‌شود؛ زیرا هم‌اکنون موارد قابل توجهی پلاک ثبتی در سطح کشور در رهن بانک‌ها قرار دارند و نقل و انتقال این املاک با توقف نقل و انتقال به اذن بانک یا تسویه تسهیلات، منجر به تشویق به انجام معامله عادی و قولنامه‌ای می‌گردد؛ اما با تسهیل و ضابطه‌مند شدن آن از طریق سامانه و به صورت آنی و حفظ حقوق بانک، نقل و انتقال رسمی با سرعت و سهولت امکان پذیر شده و این امر مطابق مصالح نظام است.

۴. نتیجه گیری



ضرورت ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تأثیر آن بر حکمرانی صحیح بر کسی پوشیده نیست و مقام معظم رهبری نیز اخیراً با اشاره به مفاسد ناشی از معاملات غیر رسمی، بر لزوم سلب اعتبار از این گونه معاملات تأکید فرمودند. برای توسعه ثبت رسمی و جلوگیری از انجام معاملات غیر رسمی در حوزه املاک و اراضی، لازم است موانع تنظیم سند رسمی برداشته شده و انجام این امر تسهیل گردد. یکی از موانع تنظیم سند رسمی انتقال مالکیت اموال غیر منقول، رهن بودن آنها نزد بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری است. با توجه به قوانین کشور و نیز با رعایت موازین شرعی، می‌توان ضمن حفظ حقوق بانک‌ها به‌عنوان مرتهن، نقل و انتقال ملک مرهونه تجویز گردد و از این رهگذر، ضمن تسهیل در ثبت رسمی معامله، از انجام معاملات قولنامه‌ای و وکالتی نیز پرهیز می‌شود و تعداد اختلاف‌ها و پرونده‌های قضایی ناشی از الزام به فک رهن و فسخ معامله و سایر موارد نیز به شکل قابل ملاحظه‌ای کاهش می‌یابد. لذا پیشنهاد می‌شود متن زیر به‌صورت ماده الحاقی به لایحه برنامه هفتم توسعه به تصویب برسد تا هدف مزبور محقق گردد:

ماده

نقل و انتقال اموال غیر منقولی که در رهن بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی جمهوری اسلامی هستند، در دفاتر اسناد رسمی بلامانع است؛ لیکن به‌هر حال نقل و انتقال مزبور نافی حقوق مرتهن در خصوص ملک مرهونه نبوده و ایفای تعهدات انتقال دهنده در قبال مرتهن به قوت خود باقی است. بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری مذکور مکلفند با اتصال به سامانه الکترونیک ثبت اسناد، اذن انجام معامله را با قید شرایط این ماده به‌صورت آنی به سردفتر اعلام کنند. سردفتر اسناد رسمی مکلف است هنگام تنظیم سند رسمی انتقال مالکیت، مراتب را در سند تنظیمی درج و لزوم انجام تعهدات مزبور توسط انتقال دهنده و حقوق مرتهن را به انتقال گیرنده تفهیم نماید.



پی‌نوشت



- [۱] سامانه جامع نظرات نخبگان، «وبسایت پژوهشکده شورای نخبگان (۱۳۹۵/۱۱/۱۹):
Available: <http://nazarat.shora-rc.ir/Forms/FileLoad.aspx?id=0nb04lj74gi=&TN=i7tLyhyOob-j0SooAFUE3m5rC3iufWLR1csaqpt/F9Oo=&NF=bHilRfSpeW0=>.
- [۲] قاسمی عهد، و وحید. «ماده ۱۳۳ لایحه برنامه توسعه ششم؛ اصلاح مقررات مربوط به انتقال و دعاوی مال مرهونه»، خبرگزاری ایسنا، vol. شماره خبر ۱۵۱۴۰۳۰۹۵۱۱۰۳۰، سوم بهمن ۱۳۹۵.

منابع و مأخذ



۱. قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی.
۲. قانون برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۹ با اصلاحات و الحاقات بعدی.
۳. قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی.
۴. رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۸/۲۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور.
۵. رأی وحدت رویه شماره ۸۳۲ مورخ ۱۴۰۲/۳/۳۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور.



مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۲۰۰۰ صندوق پستی: ۵۸۵۵-۱۵۸۷۵ پست الکترونیک: mrc@majles.ir

وبسایت: rc.majles.ir