

## همایش علمی مطالعات حقوقی، علوم قضایی و پژوهش های اجتماعی

نهاد برگزار کننده همایش: موسسه قانون یار

((با همکاری و حمایت معنوی دانشگاه رهنورد (استان بلخ، کشور افغانستان) - جهاد دانشگاهی استان تهران))

سر دبیر علمی و مسئول برگزاری همایش: دکتر بهنام اسدی شماره مجوز: ۷۸۸۶۴-۱-۱۵۲۱/۳۳۰  
تاریخ برگزاری همایش: ۱۳ خرداد ۱۴۰۰ شماره مقاله: ۹۵/۱۸۶ رده بندی کنگره: الف ۹۰۳/۷۸۵۵

### آثار معامله معارض با اسناد رهنی بانکی و ضمانت اجرای آن

مهدی ابراهیم زاده

دارنده تندیس پژوهشگر برتر از موسسه قانون یار و کارشناس ارشد حقوق خصوصی

#### چکیده

منظور از معامله معارض با اسناد رهنی بانکی آن است که شخص ملکی را با سند عادی به دیگری منتقل کند و سپس به موجب سند رسمی آن را جهت اخذ تسهیلات در رهن بانک قرار دهد. به استناد ماده ی ۱۱۷ ق. ت. و رای وحدت رویه ی شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۶/۸/۱۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور در دو حالت ممکن است که جرم مندرج در ماده ی ۱۱۷ ق. ت. رخ دهد. یکی این که هر دو معامله با سند رسمی باشد یا این که معامله اول با سند عادی و معامله دوم با سند رسمی باشد و سند عادی در آن مورد قابل ترتیب اثر باشد. در این خصوص اختلاف نظراتی موجود است. گروهی بر این نظرند که بیع از جمله عقود رضایی بوده که به صرف ایجاب و قبول محقق می گردد. لذا به موجب مبیعه نامه و یا تحقق عقد بیع خریدار (انتقال گیرنده) مالک مبیع می شود و گروه دوم وقوع بیع، بستگی به تشریفات دارد و بدون آن بیع کامل نشده جز با ثبت آن در دفتر املاک کامل می شود. و بر این اساس نظرات قضات دادگستری هم متفاوت است که منجر به آرای مختلف می گردد. با بررسی از نظرات و پیشنهادهای مختلف از طرف پژوهشگران و بزرگان علم حقوق به نظر می رسد که نظر گروه اول صحیح می باشد چون بیع از جمله عقود رضایی بوده و با ایجاب و قبول محقق می شود. و این قصور و کوتاهی انتقال گیرنده است که هنگام ایجاد عقد بیع، مبیع را در تصرف خود نیاورده، و این فرصت را به فروشنده داده که در معامله دوم، خود را مالک ملک جا زده و آن را به شخص دومی انتقال دهد و یا در جهت اخذ تسهیلات در رهن بانک قرار دهد. زیرا انتقال دهنده در زمان تنظیم سند

رهنی مالک رسمی ملک محسوب شده و برای انتقال گیرنده در آن زمان هیچ گونه حقی در ملک متصور نیست. بنابراین قرارداد رهنی در صحت و درستی کامل منعقد شده و انتقال دهنده نیز ملزم به انجام تعهدات قانونی و قراردادی خود در رابطه با بانک می باشد. و نیز مسئول خسارات وارده به انتقال گیرنده نیز می باشد چرا که با به رهن گذاشتن ملک مورد قرارداد از انجام تعهدات قراردادی خود تخلف نموده است.

**واژگان کلیدی:** معارض، معامله معارض، اسناد معارض، اسناد رهنی و ضمانت اجرا