

## دعوی «الزام به فک رهن و تنظیم سند رسمی» انتقال عین مرهونه در رویه قضایی؛ قواعد شکلی دعوی خریدار مال مرهون علیه فروشنده (راهن)

(نوع مقاله: علمی - پژوهشی)

سیدمسین صفایی<sup>۱</sup>

محمدهادی جواهرکلام\*

### چکیده

در این مقاله، دعوی خریدار مال مرهون علیه فروشنده مبنی بر الزام به فک رهن و تنظیم سند رسمی به نام او در رویه قضایی با تأکید بر قواعد آیینی مورد تحلیل و بازنگری قرار گرفته است. پرسش اصلی این بود که آیا با وجود تقدم حقوق مرتهن بر خریدار و علی‌رغم رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، دعوی مزبور قابل پذیرش است یا آنکه مجوزی برای پذیرفتن دعوی پیش‌گفته وجود ندارد؟ بر فرض پذیرش، قواعد آیینی حاکم بر دعوی یادشده از حیث نحوه طرح، طرف دعوا، نحوه اجرای حکم و نظایر آن از چه مبانی و اصولی پیروی می‌کند؟ با روش تحقیق توصیفی - تحلیلی و با هدف تثبیت رویه قضایی صحیح و پاگرفته و اصلاح رویه‌های ناصواب، و با مطالعه در آرای قضایی متعدد، این نتیجه حاصل شد که دعوی الزام به فک رهن و تنظیم سند رسمی به نام خریدار با حقوق مرتهن و مفاد رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ منافاتی ندارد، زیرا ابتدا حقوق مرتهن تأدیه می‌شود و با پرداخت دین راهن، رهن فک می‌شود و سپس، سند رسمی به نفع خریدار انتقال می‌یابد. از همین رو، نیازی نیست که مرتهن نیز در این دعوا، طرف دعوا قرار گیرد و یا حکم الزام به فک رهن علیه او صادر شود. اجرای حکم نیز تابع قواعد عمومی «الزام به ایفای تعهدات مالی» است.

*کلیدواژه‌ها: دعوی الزام به فک رهن، دعوی الزام به تنظیم سند رسمی عین مرهونه، فروش مال مرهون، اجرای حکم، رویه قضایی.*

Email:hsafaii@ut.ac.ir

۱. استاد بازنشسته دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

\* استادیار گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران (نویسنده مسئول).

Email: javaherkalam@atu.ac.ir