

شرط و شروطهای لازم در قرارداد رهن

از آنجاکه قرارداد رهن نسبت به رهن گیرنده جایز است؛ یعنی می تواند هر وقت بخواهد قرارداد را به هم بزند، می تواند از امتیاز خود نسبت به رهن هم بگذرد.



از آنجا که قرارداد رهن نسبت به رهن گیرنده جایز است؛ یعنی می تواند هر وقت بخواهد قرارداد را به هم بزند، می تواند از امتیاز خود نسبت به رهن هم بگذرد. حتی اگر در قرارداد رهن، شرط شده باشد که رهن گیرنده وکیل در فروش است این شرط او را به قرارداد رهن پایبند نمی کند و اثر آن تنها این است که رهن دهنده نمی تواند وکالت رهن گیرنده را باطل کند.

به گزارش تابناک؛ رهن گیرنده برای فروش مال مرهون و مطالبه طلب خود نهایتاً باید به مقامات عمومی مراجعه کند و نمی تواند براساس وکالت از سوی رهن دهنده، مال را بفروشد و یا آن را تملک نماید. این مورد برای حمایت از حقوق بدهکارانی است که از شدت اضطرار ناچار می شوند شرایط سرمایه داران را بپذیرند تا شاید مشکلات مالی شان برطرف شود. قانون هم خواسته فروش مال مرهون را زیر نظر بگیرد و مانع شود که طلبکار، مبلغی بیشتر از طلب خود را به دست بیاورد.

باید بدانیم که نمی توان در عقد رهن شرط کرد که اگر طلب رهن گیرنده تا زمان سررسید دین پرداخت نشود، مال رهنی برای او باشد و او مالکش شود. به عبارتی این شرط باطل است.

نمی توانیم در عقد رهن شرط کنیم که رهن گیرنده حق فروش مال مورد رهن را ندارد. در این صورت شرط باطل است. در این قرارداد رهن نیز باطل است یا خیر، اختلاف نظر وجود دارد. البته اگر شروطی درباره قیمت یا اذن شخص معین و یا اینکه مال مورد رهن پس از چند ماه به خریدار تحویل داده شود صورت بگیرد، در درستی قرارداد و شرط نباید تردید کرد.

ممکن است باغی به رهن داده شود و در هر فصلی از سال محصول داشته باشد. در این صورت میوه و محصول آن باغ جزء رهن نیست و برای خود رهن دهنده است؛ مگر این که در قرارداد دو طرف به نحو دیگری با یک دیگر توافق کرده باشند. بنابراین اگر شرط شده باشد منافع مال مورد رهن برای رهن گیرنده باشد، ایرادی ندارد و اسم رهن هم لااقل رهن تصرف می باشد. از طرف دیگر، منافعی که قابل جدا سازی از مال نمی باشند، جزء رهن محسوب می شوند مثل درخت های که در باغ می رویند.

مواردی که برای صحیح بودن قرارداد رهن باید رعایت شود:

اول این که مثل بقیه قراردادها باید توافق دو طرف در قرارداد رهن وجود داشته باشد. نکات دیگری هم هست که باید در مورد شرایطی که دو طرف در عقد رهن توافق می کنند بدانید. اول این که هدف از قرارداد رهن این است که وثیقه تا زمان دادن بدهی، در رهن طلبکار بماند تا او بتواند از طریق فروش آن، طلبش را وصول نماید. بنابراین اگر مدت رهن به نحوی تعیین شود که قبل از فرا رسیدن موعد بدهی از بین برود، قرارداد رهن به کلی باطل است و این شرط بر خلاف هدف بستن قرارداد رهن است. البته مشکلی وجود ندارد که مدت رهن، بیشتر از مهلت پرداخت دین باشد.

شرط دیگر، اهلیت داشتن برای معامله کردن در مورد رهن دهنده و رهن گیرنده است. کسی برای قرارداد بستن اهلیت دارد که بالغ و عاقل باشد و به سن رشد رسیده باشد (یعنی بتواند منافع و ضررهای خویش را تشخیص دهد). البته امکان دارد مالی که برای کودکی است و یا برای کسی است که خیلی منافع و مزایای خود را تشخیص نمی دهد و به عبارتی سفیه است، توسط ولی و یا قیم او (نماینده قانونی) به رهن

داده شود. البته برای این‌ها که به اموال کودک، دیوانه و یا سفیه لطمه‌زنند؛ ای وارد نشود، قانون‌گذار قیم را در رهن اموال غیرمنقول (زمین، خانه، باغ) و منقول (اموالی که قابلیت جابه‌جایی دارند) محدود کرده‌است. یعنی باید مصلحت طفل و یا سفیه را رعایت نماید و دادستان هم اجازه چنین معامله‌ای را بدهد. در مورد این‌ها که دادستان در کار ولی قهری (یعنی پدر و پدر بزرگ پدری طفل) دخالت می‌کند یا خیر، باید گفت که ظاهراً ولی قهری رعایت مصلحت و منافع شخصی که بر او ولایت دارد را می‌کند و خلاف این مساله نیاز به اثبات دارد.

باید بدانیم که ولی قهری محترم نمی‌تواند مال کودک و یا شخصی که بر او ولایت دارد را به‌عنوان وثیقه بدهی خود قرار دهد. علت این مورد هم که معلوم است، هیچ نماینده‌ای نمی‌تواند از اختیاراتی که دارد به زیان کسی که از طرف او نمایندگی دارد استفاده نماید. در این مورد به نظر می‌رسد ولی قهری نمی‌تواند در دادگاه ثابت کند که مصلحت و منافع کسی که بر او ولایت دارد را مدنظر قرار داده است.

از طرف دیگر قبول رهن توسط ولی قهری امکان‌پذیر و صحیح است. زیرا در نهایت به سود طفل و یا سفیه است که طلبش، وثیقه داشته باشد.

ویژگی‌های مال مورد رهن:

مالی که مورد رهن قرار می‌گیرد حتماً باید وجود خارجی داشته باشد و شما بتوانید آن را ببینید. زیرا همان‌طور که گفته شد قرارداد رهن با قبض کردن مال رهنی درست است. البته می‌توان مالی که بین چند نفر مشترک است (مال مشاعی) را مورد رهن قرار داد و حتماً لازم نیست که مالی باشد که تمام آن برای یک نفر باشد.

باید بدانیم اموالی که غیرمادی هستند مثل حق سرقفلی و یا مطالبات (طلب‌ها) را نمی‌توان به رهن داد. البته می‌توانید اسکناس، سندهای در وجه حامل و یا سهام بی‌نام شرکت‌ها را به رهن بدهید. البته حواستان باشد که سهام و اوراق تجاری بانام را نمی‌توانید به‌عنوان وثیقه قرار بدهید.

مال مورد رهن باید قابل‌فروش باشد تا طلبکار بتواند طلبش را وصول نماید. بنابراین زمین موات (زمین‌های که احیا و آباد نشده‌اند)، مال وقوفه، اموال عمومی و راه‌ها و یا مواد مخدر نمی‌تواند موضوع رهن قرار بگیرد. زیرا رهن‌گیرنده نمی‌تواند این اموال را بفروشد و یا مالک آنها شود.

بعضی‌ها هستند که مدام در حق دیگران لطف می‌کنند و دوست دارند در مواقعی که نیاز به کمک دارند آنها را همراهی نمایند. مثلاً در وقتی که به رهن مالی نیاز باشد آنها برای بدهی مدیون اموال خود را رهن می‌گذارند. در این صورت رهن درست است و نیازی نیست که حتماً مالی که به رهن داده می‌شود مال بدهکار باشد. البته طلبکار هم فقط می‌تواند به همان مال برای وصول طلب خویش رجوع نماید و نمی‌تواند به سایر اموال مالک رجوع کند.

ممکن است مالی را به رهن بدهید که به‌طور معمول فاسد نمی‌شود ولی در اثر حوادثی که قابل‌پیش‌بینی نبوده کم‌کم فاسد شود، در این‌صورت راهی که به ذهن می‌رسد آنست که سریع‌تر مالی که در حال فاسد شدن هست را بفروشند و قیمت آن را به‌عنوان وثیقه نگهداری کنند.