


# در رهن بودن مورد معامله

هر معامله که واقع می شود محمول بر صحت است و متعاملین ملزم هستند به تمام تعهداتی که پذیرفته اند عمل کنند

## مشاوره

آقای سعید مجیدی نژاد  
وکیل پایه یک دادگستری و  
کارشناس ارشد حقوق خصوصی  
مشاوره تلفنی چهارشنبه ها  
از ساعت ۱۴/۳۰ تا ۱۶



باشد. در این صورت این امکان وجود دارد که در هنگام طرح دعوی به طرفیت متعهد برای الزام او به اجرای تعهداتش، الزام وی به انجام ضمانت قید شده در قرارداد هم از دادگاه خواسته شود. دادگاه نیز به هر دو ادعا رسیدگی می کند و چنانچه شرایط قانونی مهیا باشد، متعهد را به اجرای تعهد اصلی و ضمانت اجرای تعیین شده محکوم خواهد کرد. معمولاً این ضمانت اجرا به صورت تعیین مبلغی پول به عنوان خسارت روزانه از زمان اجرای تعهد است. یعنی در هنگام معامله متعهد می پذیرد که اگر تا زمان مشخص شده در قرارداد تعهد خود را انجام ندهد روزانه مبلغ (... ) تومان به طرف دیگر بپردازد. تعهدی که قانونی است و دادگاهها به راحتی درباره آن را حکم می دهند. برخی مواد قانونی مرتبط با موضوع به شرح ذیل است:

**ماده ۲۲۰ قانون مدنی:** "عقدونه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده است ملزم می نماید بلکه متعاملین به کلیه نتایج هم که موجب عرف و عادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می شود ملزم می باشند."

**ماده ۲۳۰ قانون مدنی:** "اگر در ضمن معامله شرط شده باشد که در صورت تخلف، متخلف مبلغی به عنوان خسارت تأدیه نماید حاکم نمی تواند او را بیشتر یا کمتر از آنچه که ملزم شده است محکوم کند."

**ماده ۴۷ قانون اجرای احکام:** "هرگاه محکوم به انجام عمل معینی باشد و محکوم علیه از انجام آن امتناع ورزد و انجام عمل به توسط شخص دیگری ممکن باشد محکوم له می تواند تحت نظر دادورز (مأمور اجرا) آن عمل را وسیله دیگری انجام دهد و هزینه آن را مطالبه کند و یا بدون انجام عمل هزینه لازم را به وسیله قسمت اجرا از محکوم علیه مطالبه نماید..."

## الزام فروشنده به فک رهن

**پاسخ:** با توجه به مفاد مبایعه نامه، شما در فسخ معامله و یا الزام طرف به انجام تعهدات قرارداد ای اش صاحب حق و اختیار هستید. اگر تمایل و نفع شما در بقا و اعتبار این معامله است، می توانید مجدد آ دادخواستی به طرفیت فروشنده مطرح کنید و طبق محتوای مبایعه نامه الزام طرف به فک رهن، اخذ پایان کار، اخذ صورت مجلس تفکیکی و تنظیم سند رسمی را از دادگاه تقاضا کنید. زیرا رأی قبلی دادگاه به صورت قرار صادر شده و دادگاه به ماهیت موضوع رسیدگی نکرده است. بنابراین طرح مجدد دعوی و اضافه کردن خواسته های دیگری به آن منع قانونی ندارد و تنها راهی است که با توجه به تمایلاتن به داشتن آن مغازه پیش پای شماست. چنانچه این دادخواست مطرح شود دادگاه به موضوع رسیدگی کرده و چون در مبایعه نامه فروشنده تعهد کرده که تمام مقدمات معامله را انجام بدهد و فک رهن و اخذ پایان کار نیز از جمله مقدمات معامله است و دادگاه وی را محکوم خواهد کرد. زیرا وفق مواد ۲۱۹ و ۲۲۰ قانون مدنی هر معامله که واقع می شود محمول بر صحت است و متعاملین ملزم هستند به تمام تعهداتی که پذیرفته اند عمل کنند. در این صورت چنانچه فروشنده حاضر نشود بدهی خود را به رهن گیرنده بپردازد، شما می توانید این مبلغ را پرداخت کرده و ملک را به نام خود کنید. سپس می توانید دعوی دیگری مطرح و مبلغی را که به جای او پرداخت کرده اید، مطالبه کنید. شایان ذکر می دانم که در قرارداد شما برای تأخیر متعهد از انجام تعهداتش هیچ ضمانت اجرایی تعیین نشده است، در حالی که لازم است در هر قرارداد برای تخلف متعهد از تعهداتش، ضمانتی برای اجرا وجود داشته

**سوال:** خانمی ۵۰ ساله هستم که حدود دو سال پیش بازنشسته شدم. چون می خواستم برای دوران بازنشستگی کار و کسبی راه بیندازم یک مغازه ۴۰ متری خریدم. در مبایعه نامه مربوطه که نسخه ای از آن را برایتان ارسال کرده ام مقرر شد که مغازه تا دو ماه بعد از تاریخ مبایعه نامه به من تحویل داده و تا شش ماه بعد سند رسمی ملک به نامم شود. در تاریخ تعیین شده مغازه به بنده تحویل شد، اما فروشنده هر بار به بهانه ای از تنظیم سند رسمی طفره رفت. من هم به ناچار برای الزام فروشنده به تنظیم سند دعوی حقوقی مطرح کردم. در هنگام رسیدگی دادگاه واستعلام از اداره ثبت اسناد معلوم شد که این مغازه در رهن بانک مسکن قرار دارد؛ به همین دلیل هم دادگاه دعوی را رد و در رأی خود تصریح کرد که چون ملک در رهن است دعوی به این صورت قابل رسیدگی نیست. به این حکم اعتراض کردم اما دادگاه تجدید نظر هم آن را تأیید کرد. در حال حاضر نمی دانم چه کاری باید انجام دهم. عده ای می گویند باید معامله را فسخ کنم و پولم را بگیرم. بعضی دیگر می گویند که چون دیگری نمی توانم دعوی الزام به تنظیم سند رسمی را مطرح کنم و ملک را نیز در تصرف دارم کار دیگری لازم نیست انجام دهم. اما من به هیچکدام از این راهها علاقه ای ندارم. به نفعم نیست که معامله را فسخ کنم چون کار و کسبم رونق یافته و مشتری های زیادی پیدا کرده ام. همچنین تازمانی که سند به نام من نشود خیالم از بابت خرید ملک راحت نخواهد شد. لطفاً اگر راه قانونی دیگری وجود دارد من را راهنمایی کنید.

فیروزه هدایتی - تهران

**مشارکت های زنده ای**  
خانم بهاره شیروانی  
دانشجوی دکتری روانشناسی  
مشارکت های زندگی و فرزندپروری  
مشاوره تلفنی روزهای چهارشنبه  
از ساعت ۱۰ تا ۱۲




**روانشناسی بالینی**  
خانم محبوبه یلان  
مشاوره پیش از ازدواج، زوج  
درمانی و مشاوره فردی  
مشاوره تلفنی یکشنبه ها  
از ساعت ۱۳ تا ۱۶




شماره مشاوره تلفنی: ۲۹۹۹۳۲۳۸  
مشاوره حضوری با تعیین وقت قبلی

**طب سوزنی**  
آقای دکتر بیژن عمویان  
مشاوره پزشکی، ترک  
اعتیاد  
مشاوره تلفنی دوشنبه ها  
از ساعت ۱۳ تا ۱۴:۳۰



آقای اکبر خوبکردار  
وکیل دادگستری  
مشاوره تلفنی شنبه ها  
از ساعت ۱۵ تا ۱۶



خانم الهام سادات طباطبایی  
وکیل پایه یک دادگستری  
کارشناس ارشد حقوق خصوصی  
مشاوره تلفنی چهارشنبه های  
اول هر ماه از ساعت ۱۳ تا ۱۴

