



پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد: علی اکبر اطهری منش، ۱۳۹۶

## بررسی نحوه اجرای اسناد رهنی وثیقه‌ای غیرمنقول و ذمه‌ای بانک‌ها

دریافت وثیقه از متقاضی تسهیلات در قالب قرارداد رهن تعریف می‌شود. وثیقه‌گذاری اسناد تجاری با مشکلاتی روبرو می‌شود. طبق اصول حاکم بر قرارداد رهن، تنها رهن اعیان صحیح است؛ چراکه دارای ویژگی به قبض درآمدن هستند، اما رهن دین جایز نیست، زیرا نمی‌توان آن را به قبض درآورد. اسناد تجاری هم به دلیل اینکه معرف یک دین به شمار می‌آید، در زمره اعیان قرار نمی‌گیرد، لذا به وثیقه نهادن آن جایز نیست. برای حل مشکل وثیقه‌گذاری اسناد تجاری می‌توان به نظر آن دسته از فقها تمسک کرد که قبض را از شرایط صحت و لزوم عقد رهن به شمار نمی‌آورند. یکی از فعالیت‌های گسترده‌ای که در نظام بانکداری بدون ربا در ایران به تبع نظام بانکی متعارف صورت می‌پذیرد، تخصیص منابع است. عمده نیازهای متقاضیان از طریق اعطای تسهیلات در قالب معاملات و قراردادهای مجاز شرعی تأمین می‌شود. بانک به منظور اطمینان از بازگشت تسهیلات اعطایی به دریافت وثایق معتبر از مشتریان مبادرت می‌ورزد تا در صورت عدم تأدیه بدهی یا ایفای تعهد در سررسید مقرر، بتواند طلب خویش را از محل وثایق استیفا نماید. انواع وثایق کاربردی در نظام بانکداری عبارتند از اموال اعم از منقول و غیر منقول، اسناد (رسمی، تجاری و عادی) و اوراق بهادار (اوراق مشارکت و سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس). اما بانکها در بسیاری از موارد ترجیح می‌دهند که از مشتریان وثایق ملکی دریافت نمایند. برخی از علل استقبال بانکها از وثایق ملکی عبارتند از: املاک و مستغلات به سهولت قابل ارزیابی و قیمت‌گذاری از طرف بانک است. از خطراتی چون سرقت، فساد، کهنگی و از مد افتادگی (حداقل در مدت زمان معقول و طی دوره بازپرداخت وام) در امان است. با وجود اینکه ارزش ثابتی ندارند، اما بهای آن غالباً سیر صعودی دارد. نیاز به محل مخصوصی برای نگهداری و انبار کردن ندارد.

اما وثیقه‌گذاری اعیان و اموال نیز با مشکلاتی مواجه است. زمین و ساختمان به سادگی قابل خرید و فروش نیست و نقل و انتقال آن باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد که این ثبت نیز تابع تشریفات قانونی است. در واقع سرعت نقد شونگی املاک پایین است. انتقال املاک و مستغلات مستلزم پرداخت هزینه‌های ثبت، مالیات و مانند آن است. بها و ارزش این دارایی ثابت نبوده و با توجه به شرایط خاص بازار، قابل پیش‌بینی هم نیست.

ما در این تحقیق با هدف ارائه راهکارهایی برای این موارد به دنبال بررسی نحوه اجرای اسناد رهنی وثیقه‌ای در بانکها و موسسه‌های تجاری هستیم با بررسی آنها به راهکاری منطقی و علمی در این خصوص برسیم.

**کلیدواژه‌ها:** اسناد رهنی، اسناد وثیقه‌ای، اسناد ذمه‌ای، نحوه اجرائیات اسناد رهنی، وثیقه‌ای و ذمه‌ای، حقوق موضوعه



شماره‌ی پایان‌نامه: ۱۲۷۲۰۸۰۷۹۵۲۰۲۴  
تاریخ دفاع: ۱۳۹۶/۰۶/۲۸  
رشته‌ی تحصیلی: حقوق خصوصی  
دانشکده: علوم انسانی  
استاد راهنما: دکتر سیدجواد خاتمی سبزواری

### ***M.A. Thesis:***

## Investigating the implementation of real estate collateral mortgage documents and the obligation of banks

Getting confident from borrowers is determined as occupy contract. confidence of business demonstrations are occurred with problems. according to despot principles into occupy contract only estate occupy is true because has the specification of confiscation but occupy is not allowed because is not confiscatable. the business demonstrations also are illustrated the deduction that they are not in statements, confidence them are not allowed. to solve the confidence of business demonstrations problems, we can look to opinions of clerics that don't accept that confiscation are truth conditions of occupy contract. one of the expanded activities that occur in banking systems without benefit are below of homeostatic banking systems refers into references. many of requests of borrowers are provided by lending as allowable contracts. the bank for ensure about the return the debts gets the authentic confidants if that them would not received in time they can get their credits from confidants. the types of pledges in banking systems are the belongings that include transportional and untransportional, certifications (formal, business and habitual) and debentures but banks in many times refer that get estated pledges from customers. some of banks like estated pledges because of: belongings are appraisable and determined their prices from banks and are safe from dangers like (aboluction, depravation and depreciation) (in minimum times and in session about solvent). because of they haven't constant prices but their prices often raise. they request one place to conservation and house. but pledging belongings are difficult. houses are not transferable easily and transportation must record in registry that this record is consequent of legal ceremony. the speed of getting money is low about belongings. the transporting belongings request to solve expenses of records, tax and like them. the prices of this belongings are not constant and according to business conditions are not anticipatable. we in this approach with the aim of solving this things look for implement mortgage pledging certifications in banks and business institutions to get into scientific solvations.