

نمونه دادخواست الزام به فک رهن از سند رهنی

مشخصات طرفین	
خواهان	ح. ش - شرکت سهامی خاص
خواندگان	بانک ملت واحد اجرای ثبت اسناد و املاک منطقه 1 قم
وکیل یا نماینده	سید علی ... - احمد
تعیین خواسته و بهای آن:	• الزام به فک رهن (الزام به فک رهن از سند رهنی شماره ۱۲۲۰۷۸-۱۰/۱۲/۱۳۹۲) مقوم به ۲۰/۱۰۰/ ریال ارزش منطقه ای ملک ۱۰۵/۵۰۱/۰۰۰ ریال • مطالبه وجه ... بابت استرداد وجوه ایفا شده ناروا وفق بند ۱۲ ماده ۲ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت ملصق) به مبلغ ۱/۵۰۰/۰۰۰ ریال • ابطال قرارداد مالی اعلام بطلان قرارداد مشارکت مدنی موضوع تسهیلات شماره ۹۳۱۸۶۱۲۶ مقوم به ۲۰/۱۰۰/۰۰۰ ریال ارزش منطقه ای ملک ۱۰۵/۵۰۱/۰۰۰ ریال • ابطال سند (موضوع سند مالی است)(اعلام بطلان سند تعویض وثیقه شماره ۱۲۵۰۵۸ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۲۰) مقوم به ۲۰/۱۰۰/۰۰۰ ریال ارزش منطقه ای ملک ۱۰۵/۵۰۰/۰۰۰ ریال بهای آن • مطالبه خسارات دادرسی
سایر دلایل و مستندات :	• وکالت نامه به شماره ۲۲۲۶۲۷ مورخ ۱۳۹۶/۰۷/۰۵ میزان تمیز مالیاتی به مبلغ ۲۲۹۸۰۳ ریال باطل شد • ارزش منطقه ای به شماره ۱ مورخ • کارت ملی به شماره ۱ مورخ • پاسخ استعلام به شماره ۲۲۵۲۳ مورخ • اساسنامه و آگهی تغییرات به شماره ۲ مورخ • سند مالکیت به شماره ۹۱۹۱۹ مورخ

خواننده محترم در تاریخ ۲۸/۱۱/۱۳۹۳ با توجه به درخواست موکل ردیف اول، اقدام به صوری مشارکت مدنی سرمایه در گردش ابخش (خدمات یا سود مقطوع درصد به وی سپس با توجه به عدم توانایی موکل در بازپرداخت تسهیلات چندین بار تسهیلات اعطایی استمهال و هر بار مجموع اصل سود و خسارات تأخیر تقسیط میگردد بابت تضمین و توثیق بازپرداخت تسهیلات مأخوذه موکل ردیف دوم ملک خویش را که یک باب منزل - مسکونی به پلاک ثبتی ۲ فرعی از ۱۰۶۱۵ اصلی واقع در بخش یک قم بوده به عنوان تعویض وثیقه مطابق سند شماره ۱۳۵۰۵۸۰ - ۲۰/۱۱/۱۳۹۵ در رهن خواننده قرار میدهد. موکل ردیف اول از تاریخ اعطای تسهیلات تاکنون مبالغی حدود ۴، ۲۴۰۰۰۰۰۰۰ ریال بازپرداخت نموده است. مع الوصف خواننده فی الحال خود را به میزان حدود ۶۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال طلبکار میداند.

الف : جهات استحقاق موکل خواسته دایر بر صدور حکم مبنی بر بطلان قرارداد مشارکت مدنی:

۱- عدم رعایت مقررات راجع به عقد مشارکت : همانگونه که در ماده ۵۷۱ از قانون مدنی آمده : شرکت عبارت است از اجتماع حقوق مالکین در شیء واحد به نحو اشاعه و مطابق ماده ۱۸ آیین نامه فصل سوم عملیات بانکی بدون ربا مشارکت مدنی عبارت است از در آمیختن سهم الشرکه نقدی و یا غیر نقدی اشخاص حقیقی یا حقوقی متعدد به نحو مشاع به منظور انتفاع، طبق قرارداد. بنابراین برای اینکه شرکت مدنی به معنای شرعی و قانونی آن تحقق یابد لازم است تا حقوق مالکین متعدد در شیء واحد مجتمع گردد و در مانحن فیه باید بانک و موکل در شینی واحد به نحو اشاعه با یکدیگر شرکت داشته باشند. یا مطابق ماده ۱۸ آیین نامه مذکور سهم الشرکه نقدی و یا غیر نقدی ایشان به نحو مشاع و به منظور انتفاع طبق قرارداد در هم آمیزد. ملاحظه قرارداد فوق نشان میدهد که این امر هرگز رخ نداده و هیچ گاه شیء واحد به اشتراک دو شخصیت حقوقی در نیامده و سهم الشرکه ایشان نیز طبق قرارداد در هم نیامیخته است.

۲ - ربوی بودن قرارداد به جهت تعیین سود قطعی در قرارداد فوق که مشارکت مدنی عنوان یافته، نرخ سود قطعی ۳۰ تا ۳۵ درصد لحاظ شده است و این امر صراحتاً در قراردادهای مذکور تحت عنوان سود مورد انتظار درج گردیده و بر همین اساس نیز سود و جریمه تأخیر محاسبه و بریدهی موکل به خواننده اضافه گردیده است. این در حالی است که به نص صریح تبصره یک ماده واحده قانون منطقی کردن نرخ سود تسهیلات بانکی درباره عقود با بازدهی متغیر بانک ها مکلفند بدون تعیین نرخ سود مورد انتظار بر اساس مفاد قانون عملیات بانکی بدون ربا در حاصل فعالیت اقتصادی مورد قرارداد شریک شوند. چرا که تعیین مورد انتظار در چنین قراردادهایی آنها را از قالب عقود صحیح و شرعی خارج کرده و به معامله ربوی و غیر مشروع مبدل می نماید.

علی ایحال اولاً تعیین سود غیر قانونی است؛ ثانیاً قرارداد را ربوی ساخته و آن را محکوم به بطلان می نماید. ثالثاً رسمیت بخشیدن به چنین قراردادی که خلاف قانون و شرع و به تفسیر قانون مدنی اخلاق حسنه و نظم عمومی است برخلاف ماده ۹۷۵ قانون مدنی است که مقرر می دارد: «محکمه نمیتواند قراردادهای خصوصی را که برخلاف اخلاق حسنه بوده و یا به واسطه جریحه دار کردن احساسات جامعه یا به علت دیگری مخالف با نظم عمومی محسوب میشود به موقع اجرا گذارد. اگرچه اجرای قوانین مزبور اصولاً مجاز باشد.»

همچنین بر اساس احکام شرع مقدس در باب معاملات مشارطه و تعیین مبلغ سود قبل تعیین از اتمام مشارکت و معین نمودن مبلغی منفک از سود یا زیان استحصالی بر سهام الشرکه قرارداد را فاسد و آن را باطل و در حکم ربای قرضی قرار میدهد. از این رو مقنن در تدوین ضوابط بانکداری جمهوری اسلامی ایران به جهت پیشگیری از ورود بانک ها در معاملات ربوی و صیانت از حلیت کسب و کار و ارتزاق مردم و نیز درآمدهای بیت المال، در ماده واحده قانون منطقی کردن نرخ سود تسهیلات بانکی مصوب سال ۱۳۸۵ و ابلاغ سیاست های سالانه پولی کشور و بخشنامه های متعدد و استفتائات صورت گرفته از آن نهاد حاکم بر شئون بانکها مقرر نموده که در عقود غیر مبادله ای منجمله مشارکت تعیین نرخ سود قطعی و از پیش شده ممنوع میباشد.

3- صوری بودن قراردادهای مشارکت با توجه به اینکه بانک خوانده بدون انجام بازرسی و نظارت بر پروژه موضوع مشارکت و سپس در پایان قرارداد بدون انجام حسابرسی در خصوص میزان سود و زیان حاصل از مشارکت اقدام به وصول و دریافت اصل و سود از پیش تعیین شده تسهیلات نموده؛ حاکی از این مطلب است که از بدو امر نیز قصد واقعی انعقاد عقد مشارکت را نداشته و در واقع انتخاب عنوان مشارکت مدنی صرفاً پوششی جهت اعطای تسهیلات با سود قطعی و البته کلان بوده است چرا که در عقود مبادله ای نرخ سود تعیین شده از سوی بانک مرکزی و شورای پول و اعتبار نهایتاً ۱۴ یا ۱۵ درصد بوده؛ لذا بانک با قصد اخذ درصد سود بالاتر، قالب مشارکت مدنی را جهت اعطای تسهیلات انتخاب نموده و این انتخاب صرفاً به جهت مذکور بوده و لاغیر از طرف دیگر موکل نیز به جهت نیاز شدید مالی، صرفاً قصد اخذ وجه تسهیلات را داشته و هیچگونه قصد جدی و واقعی جهت انعقاد عقد مشارکت با خوانده را نداشته است. بناء علیهذا معاملات مذکور درستون خواسته به دلیل نداشتن یکی از شرایط اساسی صحت معاملات فقدان قصد و رضا نیز مستنداً به بند ۱ ماده ۱۹۰ قانون مدنی محکوم به بطلان است.

4- تقسیت بدهی تسهیلات مشارکت مدنی گنجانیدن شرط تقسیت در عقد مشارکت چه در هنگام انعقاد و چه بعد از آن از دو جهت موجب فساد عقد مشارکت است اولاً مطابق مصوبات مکرر و متعدد بانک مرکزی و شورای پول و اعتبار پرداخت تسهیلات مشارکت مدنی از سوی بانکها ممنوع گردیده. لذا چون این نهی در مقام معاملات بوده به معنای بطلان عقد می باشد تا با پرداخت این نوع تسهیلات بصورت تقسیتی خلاف مقتضای ذات مشارکت مدنی است چرا که هدف و مقصود از مشارکت و اثر اصلی و مبنای مشارکت سهیم شدن طرفین مشارکت در نتیجه آن است حال آن که با تقسیت مشارکت طرفین فارغ از نتیجه مشارکت اقدام بدهی با احتساب سود معین نموده اند لذا شرط تقسیت در عقد مشارکت مدنی به حکم ماده ۲۲۳ قانون مدنی باطل و مبطل عقد است.

در پایان معروض میدارم با توجه به جهات مذکور نتیجتاً معروض میگردد که قرارداد انعقادی صوری و پوششی بر معامله ربوی و برخلاف قوانین آمره و موجد حق بوده است که قابلیت ترتب هیچ گونه اثر حقوقی را ندارد و از همین جهت لازم بود که صرفاً مبلغ به بانک مسترد شود و نه زیاده بر آن

ضمن اینکه بانک خوانده حتی نرخ مصوب شورای پول و اعتبار بانک مرکزی موضوع بسته های سیاستی نظارتی بانک مرکزی را که به عنوان نرخ سود مورد انتظار تعیین گردیده رعایت ننموده است.

همچنین موکل مبالغی را بابت بدهی خویش به بانک واريز نموده که از طرف بانک در محاسبه میزان بدهی وی احتساب نشده و حتی به نظر میرسد که بخشنامه تسهیم بالنسبه نیز رعایت نگردیده است.

لازم به ذکر است که در قراردادهای منعقدۀ فیما بین خسارات تأخیر تأدیه (وجه التزام) به صورت پلکانی منظور و محاسبه گردیده که این اقدام نیز با توجه به بخشنامه بانک مرکزی که خسارت تأخیر پلکانی را ممنوع و باطل اعلام نموده از دیگر تخلفات بانک خوانده می باشد که در خصوص موارد مذکور و نیز تعیین میزان دقیق بدهی موکل بر اساس مقررات بانکی عند اللزوم، تقاضای ارجاع امر به کارشناس را دارم .

ب) جهات استحقاق موکل در خصوص دیگر خواسته ها مبنی بر الزام به فک رهن و ابطال سند وثیقه:

با توجه به بطلان عقد مشارکت منعقدۀ فیما بین و نیز بازپرداخت مبالغی که مجموعاً بیش از اصول تسهیلات اعطایی بوده دلیلی بر ابقاء رهن وجود نداشته و بانک خوانده ملزم است از سند رهنی تنظیمی فک رهن و سند تعویض وثیقه را نیز ابطال و وثایق را آزاد نماید علیهذا استدعا دارم با استعانت از قادر متعال و آیات شریفه فان لم تفعل فاذنوا بحرب من الله و رسوله ... احل الله البيع و حرم الربا و یمحق الله الربا و یربى الصدقات .. و لا تاكلوا اموالکم بینکم بالباطل و اصول ۴۰۴۷ و خصوصاً اصل ۴۹ و بند ۵ از اصل ۴۳ از قانون اساسی و ا قید ماده ۶۵۴، ۲۱۸، ۲۱۹، ۹۷۵، ۵۷۱ قانون مدنی و ماده ۶ از قانون مدنی و ماده ۶ از قانون آیین دادرسی در امور مدنی و البته ماده ۲۷ قانون پولی و بانکی کشور و مطابق ماده ۷ بخشی از آیین نامه فصل پنجم قانون عملیات بانکی بدون ربا، مبنی بر وجوب تبعیت بانکها از احکام بانک مرکزی و سایر مقررات و بخشنامه های بانکی، حکم بر محکومیت خوانده به شرح ستون خواسته به همراه کلیه خسارات دادرسی اصدار فرمایید.

با تقدیم سپاس و تجدید احترام