

نمونه دادخواست تقدّم رهن بر دین

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت
خواهان	مشخصات خواهان				
خوانده	مشخصات خوانده - بانک				
وکیل یا نماینده قانونی	مشخصات وکیل یا وکلای دعاوی در صورت تمایل به داشتن آن				
خواسته یا موضوع و بهای آن	1. ابطال سند (موضوع سند مالی است سند رهنی شماره) مقوم به ۲۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال 2. اعلام بطلان معامله عقد رهن موضوع سند رهنی (.....) مقوم به ۲۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال 3. اعلام بطلان معامله عقد مشارکت مدنی شماره - مورخ) مقوم به ۲۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال 4. اعلام بطلان معامله عقد رهن موضوع سند رهنی (.....) مقوم به ۲۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال ارزش منطقه ای ملک ریال 5. ابطال اجرائیه (موضوع اجرائیه مالی است شماره) مقوم به ۲۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال 6. ابطال اجرائیه (موضوع اجرائیه مالی است شماره) مقوم به ۲۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال 7. ابطال سند موضوع سند مالی است سند رهنی شماره) مقوم به ۲۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال ارزش منطقه ای ملک ریال 8. اعلان بطلان معامله (عقد مضاربه شماره) 9. ابطال سند موضوع سند مالی است سند رهنی شماره) مقوم به ۲۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال ارزش منطقه ای ملک ریال 10. اعلان بطلان معامله عقد مضاربه شماره - مورخ) مقوم به ۲۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال 11. اعلان بطلان معامله عقد مضاربه شماره - مورخ) مقوم به ۲۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال				

دلایل و منضمات دادخواست

1. کارت ملی خواهان به شماره ۱ مورخ ۰۰/۰۰/۰۰۰۰
2. اجراییه شماره مورخ اجراییه شماره مورخ
3. قرار داد رهنی به شماره 1 مورخ ۰۰/۰۰/۰۰۰۰
4. قرار داد رهنی به شماره 2 مورخ
5. وکالت نامه به شماره ۱ مورخ ۰۰/۰۰/۰۰۰۰ میزان تمیر مالیاتی به مبلغ ریال باطل شد .
6. قرارداد مضاربه به شماره ۱ مورخ ۰۰/۰۰/۰۰۰۰
7. قرارداد لازم الاجرای مضاربه به شماره ۲ مورخ ۰۰/۰۰/۰۰۰۰
8. قرار داد مشارکت مدنی به شماره ۳ مورخ ۰۰/۰۰/۰۰۰۰
9. اجراییه شماره و ۳۹ مورخ ۰۰/۰۰/۰۰۰۰
10. پلاک ثبتی به شماره فرعی از اصلی دارای ارزش منطقه ای به مبلغ ریال

شرح دادخواست

با سلام و احترام

وکالتاً از خواهان معروض می دارم

1. **بطلان قراردادهای مضاربه** به تاریخ و قرار داد مضاربه شماره و قرار داد مضاربه شماره و قرار داد مشارکت مدنی شماره باطل می باشند، زیرا :

الف) ماده ۱۳ قانون عملیات بانکی بدون ربا، تأمین سرمایه در گردش را در قالب فروش اقساطی و سلف اجازه داده است، اما بانک، تأمین سرمایه در گردش را در قالب مضاربه منعقد نموده است. بنابراین قراردادهای مضاربه، مخالف صریح قانون بوده و به استناد ماده ۱۰ قانون مدنی باطل است؛

ب) در عقود مشارکتی، شرط سود ثابت موجب بطلان عقد است و تبصره یک ماده واحده قانون منطقی کردن نرخ سود تسهیلات بانکی مقرر میدارد: «درباره عقود با بازدهی متغیر، بانکها مکلفند بدون تعیین نرخ سود مورد انتظار، براساس مفاد قانون عملیات بانکی بدون ربا در حاصل فعالیت اقتصادی مورد قرار داد شریک شوند» و تعیین سود مورد انتظار موجب ربوی شدن معامله می گردد، به علاوه هر چند مطابق ماده ۵۵۸ قانون مدنی، اگر شرط شود که مضارب از مال خود به مقدار خسارت یا تلف مجاناً به مالک تملیک کند، صحیح است اما اختصاص به مورد خسارت یا تلف دارد و شامل شرط تملیک مال مجاناً به مقدار سود ثابت نمیشود؛

ج) مطابق شرایط عقود فرعی و ماده ۲۰ آیین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا، «شرکت مدنی در صورتی تشکیل و تحقق خواهد یافت که شرکا سهم الشرکه نقدی خود را به حساب مخصوصی که در بانک برای شرکت افتتاح می گردد، واریز نمایند.» اما اولاً بانک سهم الشرکه را به حساب مشترک واریز نکرد؛ ثانیاً آقای الف به عنوان شریک دیگر سهم الشرکه را پرداخت نکرد، بنابراین شرکت مدنی محقق نشده و بدون اشاعه در سرمایه، عقد مشارکت باطل است؛

د) از مجموع مطالب مزبور روشن میشود که طرفین قرارداد قصد واقعی برای مشارکت مدنی نداشته اند خصوصاً این که شغل آقای الف تناسبی با خرید ابزار و یراق آلات نداشته تا نسبت به آن مضاربه و تحصیل سود نماید، لذا قرارداد مذکور صوری بوده و به استناد بند ۱ ماده ۱۹۰ باطل است؛

ه) در زمان احیاء و تمدید تسهیلات، وجوه واریزی صرف تسویه بدهی سابق شد و مستهلک گردید و سرمایه نقدی برای انجام تجارت و معامله موضوع قرارداد مضاربه شماره و قرار داد مضاربه شماره و قرارداد مشارکت مدنی شماره به عامل (آقای الف) تسلیم نشده و قبل از تسلیم تلف شده است. بنابراین ضمن این که مصداق بند ۳ از ماده ۵۵۱ قانون مدنی می باشد انجام مضاربه و تجارت و در نتیجه حصول سود ناشی از آن ممتنع بوده است؛

2. بطلان عقد رهن و ابطال سند رهنی : عقد رهن باطل است زیرا :

الف) عقد رهن عقد تبعی و تابع وجود عقد دیگر است و بطلان یا انتفاء عقد اصلی مستلزم بطلان عقد تبعی است (لنگرودی تأثیر اراده در حقوق مدنی ، ش (۸۷). پیش از تنظیم سند رهنی و عقد دیگری در قالب مضاربه یا مشارکت مدنی یا سایر عقود اسلامی وجود نداشته است (تقدم رهن بر دین) و قراردادهای فوق الذکر : اولاً پس از تنظیم سند رهنی منعقد شده اند؛ ثانیاً به استناد جهات مزبور باطل بوده اند بنابراین عقد رهنی که به موجب سند رهنی و محقق شده، به جهت بطلان و انتفاء عقد اصلی باطل است؛

ب) قرار داد مضاربه شماره و قرار داد مضاربه شماره و قرار داد مشارکت مدنی شماره، مشتمل بر شرط تضمین اعیان مرهونه نسبت به خواهانها می باشد، اما اعیان مرهونه به قبض مرتهن در نیامده و رهن بدون قبض به استناد ماده ۷۲۲ قانون مدنی باطل است؛

ج) هرگاه شرط شود که مرتهن حق داشته باشد پیش از سررسید مدت رهن ، تقاضای صدور اجرائیه نماید، این شرط خلاف مقتضای عقد و باطل و مبطل عقد است (لنگرودی، رهن و صلح، ش ۱۳۶). در سند رهنی..... و..... شرط شده که مبلغ طلب، دین عندالمطالبه به بانک می باشد و تعیین سررسیدهای جدید ناقض حق قانونی بانک در مطالبه طلب و صدور اجرائیه در هر زمان نخواهد بود؛

د) در تبصره ۲ ماده ۳ شش سند رهنی شرط شده : « تمامی موارد رهن در قبال هر مقدار از تسهیلات اعطایی به تملک بانک در آید» این شرط دلالت دارد بر این که تمام مورد رهن با قید تمامیت در قبال هر مقدار بدهی تملک میشود، ولو این که بدهی کمتر از ارزش مورد رهن باشد. لذا مشروط علیه هیچگاه حق مطالبه ما به التفاوت ارزش ملک خود را از بانک نخواهد داشت

9

اولاً این شرط مخالف صریح ماده ۳۴ قانون ثبت میباشد که مقرر داشته است: «در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده ۲۳ ق. ث) راجع به اموال منقول و غیر منقول در صورتی که بدهکار طرف مهلت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد، طلبکار میتواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید ، بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد می نماید.

ثانیاً این شرط خلاف مقتضای ذات عقد رهن و باطل و مبطل است، زیرا رهن عقدی است که به موجب آن عین مرهونه، وثیقه دین قرار می گیرد و شرط وثیقه برای بیش از دین، خلاف مقتضای ذات عقد رهن می باشد. همچنین دین موضوع عقد رهن و سند رهنی شماره و..، به موجب واریز وجه در زمان انعقاد تسویه گردیده است، بنابراین هیچ مسئولیتی متوجه راهنین (خواهانها) نسبت به اصل و سود تسهیلات نمی شود .

3. ابطال اجرائیه:

الف) اجرائیه و ماده پنج سند رهنی مشتمل بر شرط عدم تسهیم است، این شرط بر خلاف مصوبه جلسه و شورای پول و اعتبار و بخشنامه ۵۶۹۲۰ - ۱۳۹۰/۳/۱۱ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و به استناد بند ۳ ماده ۲۲۲ قانون مدنی باطل است و عملیات اجرایی نمی تواند بر مبنای آن ادامه یابد؛

ب) هیچ دلیلی برای تحقق سود و میزان سود، ارائه نشده است؛ با عنایت به مراتب فوق، تقاضای رسیدگی و صدور رأی مطابق خواسته ها را دارم

با تشکر و تجدید احترام

محل امضاء - مهر - اثر انگشت

شماره و تاریخ ثبت دادخواست	ریاست محترم شعبه.....دادگاه رسیدگی فرمائید. نام و نام خانوادگی مقام ارجاع کننده تاریخ و امضاء	محل نقش تمبر
----------------------------	---	--------------