

Analysis of the Registered Mortgage Contract under Afghanistan's Law

AbdulRahman Saber¹

Abstract

A registered mortgage is one of the principal legal mechanisms for securing obligations under Afghan law, aimed at protecting creditors' rights and ensuring legal certainty in transactions, particularly those involving immovable property. The Civil Code of Afghanistan recognizes mortgages and classifies their types under Article 487, providing the general legal framework for this institution. However, the legal nature of a registered mortgage remains a subject of debate as to whether it is merely a contractual obligation accessory to the underlying debt or an accessory real right. This study examines the legal nature of the registered mortgage and its position within the framework of real rights and the law of obligations in Afghanistan. The significance of this research lies in the fact that uncertainty regarding the legal characterization of registered mortgages may lead to inconsistent judicial practice, reduced legal certainty in transactions, and weakened protection of credit and banking relationships. The study adopts a descriptive-analytical approach based on an examination of the relevant provisions of Afghan law. The findings indicate that, although a registered mortgage is dependent upon the secured debt, it possesses the essential characteristics of an accessory real right. Once formally registered over immovable property, its legal effects are enforceable not only between the contracting parties but also against third parties. Accordingly, the registered mortgage constitutes one of the most significant legal instruments for securing financial obligations under Afghan law.

Keywords: Registered Mortgage, Legal Nature, Accessory Real Right, Security for Obligations

Citation: Saber, AbdulRahman. (2026). Analysis of the Registered Mortgage Contract under Afghanistan's Law. *Rana Academic & Research Journal. Volume 10. Issue 1. Pp. 67-90.*

¹Department of Law, Faculty of Law and Political Science, Rana University, Kabul, Afghanistan
(shabansaber263@gmail.com).

تحلیل ماهیت حقوقی عقد رهن رسمی در نظام حقوقی افغانستان

عبدالرحمن صابر^۱

چکیده

رهن رسمی یکی از نهادهای بنیادین تضمین دیون در نظام حقوقی افغانستان است که با هدف تأمین حقوق داین و ایجاد اطمینان در روابط معاملاتی، به‌ویژه در حوزه‌ی اموال غیرمنقول، مورد استفاده قرار می‌گیرد. قانون مدنی افغانستان با شناسایی نهاد رهن و تقسیم انواع آن در ماده‌ی ۴۸۷، چارچوب کلی این نهاد حقوقی را ترسیم نموده است. با این حال، ماهیت حقوقی رهن رسمی از حیث این‌که تنها یک تعهد قراردادی تابع دین است یا واجد وصف حق عینی تبعی مستقل می‌باشد، همچنان محل بحث و تفسیرهای متفاوت حقوقی است. مسئله‌ی اصلی این نوشته، تبیین دقیق ماهیت حقوقی رهن رسمی و تعیین جایگاه آن در میان حقوق عینی و حقوق تعهدات در نظام حقوقی افغانستان است. اهمیت و ضرورت این تحقیق از آن‌جا ناشی می‌شود که ابهام در ماهیت حقوقی رهن رسمی می‌تواند منجر به اختلاف رویه‌ی قضایی، کاهش امنیت حقوقی معاملات و تضعیف نقش تضمینی رهن در روابط اعتباری و بانکی گردد. از این‌رو، بررسی ماهیت حقوقی این نهاد برای انسجام نظام حقوقی و حمایت موثر از حقوق طرفین معامله ضروری به نظر می‌رسد. این تحقیق با رویکرد توصیفی-تحلیلی و با اتکا بر تحلیل ساختار قانونی رهن در حقوق افغانستان انجام شده‌است. یافته‌های تحقیق نشان داد که رهن رسمی، علی‌رغم وابستگی ذاتی به دین، واجد اوصاف اساسی حق عینی تبعی است که با ثبت رسمی بر مال غیرمنقول تحقق می‌یابد و آثار آن نه تنها میان طرفین، بلکه در برابر اشخاص ثالث نیز قابلیت استناد دارد؛ امری که جایگاه رهن رسمی را به عنوان یکی از مهم‌ترین ابزارهای تضمین تعهدات مالی در نظام حقوقی افغانستان تثبیت می‌کند.

واژگان کلیدی: تضمین دیون، حق عینی تبعی، رهن رسمی، قانون مدنی افغانستان، ماهیت حقوقی

ارجاع: صابر، عبدالرحمن. (۱۴۰۵). تحلیل ماهیت حقوقی عقد رهن رسمی در نظام حقوقی افغانستان. فصل‌نامه‌ی علمی - تحقیقی رنا، دوره‌ی ۱۰، شماره‌ی ۱. صص ۶۷-۹۰.

^۱دیارتمنت حقوق، پوهنځی حقوق و علوم سیاسي، پوهنتون رنا، کابل، افغانستان
(shabansaber263@gmail.com).

۱. مقدمه

رهن رسمی یکی از مهم‌ترین ابزارهای تضمین تعهدات مالی در نظام حقوقی افغانستان به شمار می‌رود. با توجه به این‌که مبانی حقوق مدنی افغانستان عمدتاً بر احکام شریعت و فقه اسلامی استوار است، احکام مربوط به رهن نیز در چارچوب اصول و قواعد شریعت اسلامی تنظیم و تبیین گردیده است. این عقد، امکان می‌دهد که مدیون یا راهن با واگذاری مال غیرمنقول خود به مرتهن، از طریق تنظیم سند رسمی، تضمینی برای اجرای دین فراهم آورد. هدف اصلی از ایجاد رهن رسمی، تامین امنیت حقوقی در معاملات و تضمین وصول مطالبات داین است، به‌ویژه در چارچوب روابط اعتباری و فعالیت‌های بانکی که نقش رهن در آن‌ها به عنوان یکی از ابزارهای کلیدی تضمین تعهدات مالی بیش از پیش برجسته می‌شود. از منظر حقوقی، رهن رسمی در ماده‌ی ۱۸۳۲ قانون مدنی افغانستان به رسمیت شناخته شده و تحقق آن مطابق ماده‌ی ۱۸۳۳ همان قانون مشروط بر تنظیم سند رسمی است. این امر نشان می‌دهد که قانون‌گذار برای ایجاد ضمانت اجرایی و قابلیت استناد رهن در مقابل اشخاص ثالث، به رسمی بودن آن اهمیت ویژه‌ای داده است. قابل تذکر است که در حال حاضر قانون مدنی افغانستان در نهاد های عدلی و قضایی کاربرد ندارد.

با وجود این تصریح قانونی، ماهیت حقوقی رهن رسمی همچنان با ابهام مواجه است و تحلیل دقیق آن از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. پرسش اساسی که در این زمینه مطرح می‌شود این است که آیا رهن رسمی صرفاً یک عقد تعهدی تابع دین محسوب می‌شود، یا آن‌که واجد ماهیت حق عینی تبعی است، به‌گونه‌ای که آثار آن فراتر از روابط قراردادی طرفین امتداد یافته و در برابر اشخاص ثالث نیز قابل استناد می‌باشد. پاسخ به این پرسش نقش تعیین‌کننده‌ای در نحوه‌ی تفسیر و اجرای رهن در نظام حقوقی افغانستان ایفا می‌کند، زیرا اگر رهن صرفاً جنبه‌ی تعهدی داشته باشد، قابلیت استناد آن در برابر اشخاص ثالث محدود می‌شود، در حالی‌که وجود ماهیت حق عینی، رهن را به ابزاری قدرتمند برای تضمین دین و تامین حقوق مرتهن تبدیل می‌سازد و تضمین‌کننده‌ی ثبات و امنیت معاملات و اعتبار حقوقی قراردادها خواهد بود (بادینی، ۱۳۹۲: ۳۲-۲۹).

در ادبیات حقوقی افغانستان، پژوهش‌های متعددی به بررسی حقوق اموال و به‌ویژه نهاد رهن رسمی پرداخته‌اند که هر یک در تبیین ابعاد نظری و قانونی این تأسیس حقوقی نقش مهمی داشته‌اند. رسولی (۱۳۹۳ هـ.ش) در کتاب «اموال و مالکیت در حقوق افغانستان» جایگاه رهن را

به عنوان ابزار تضمین تعهدات مالی و پیوند آن با نظام حقوق مالکیت تحلیل کرده است. هم‌چنان، عبدالولی بصیرت (۱۳۸۷هـ.ش) در اثر «رهن در مذهب حنفی و حقوق افغانستان» با رویکردی فقهی - حقوقی، مبانی نظری رهن را در فقه حنفی بررسی و انعکاس آن را در حقوق افغانستان تبیین نموده است. عبدالله (۱۴۰۰هـ.ش) نیز در شرح قانون مدنی افغانستان، با تمرکز بر حقوق عینی، چارچوب قانونی رهن رسمی را تحلیل کرده و جایگاه آن را در زمره‌ی حقوق عینی تبعی مورد توجه قرار داده است. افزون بر این، خلیل احمد فضل (۱۳۸۹هـ.ش) در مقاله‌ی «بررسی تطبیقی رهن در فقه و حقوق افغانستان» با رویکرد تطبیقی، دیدگاه‌های فقهی و حقوقی مرتبط با رهن را بررسی کرده و اهمیت تعیین دقیق ماهیت حقوقی آن را در تأمین امنیت معاملات برجسته ساخته است. با وجود این تلاش‌های علمی، ماهیت حقوقی رهن رسمی هم‌چنان محل بحث و ابهام باقی مانده است. از همین‌رو، این مقاله با هدف تبیین ماهیت حقوقی رهن رسمی از طریق تحلیل مبانی و احکام قانون مدنی افغانستان نگاشته شده است تا جایگاه حقوقی رهن رسمی و آثار ناشی از آن در نظام حقوقی کشور به‌گونه‌ای روشن و منسجم تبیین گردد.

اهمیت و ضرورت بررسی ماهیت حقوقی رهن رسمی از چند منظر قابل تبیین است. نخست، رهن رسمی به عنوان یکی از ابزارهای حقوقی، نقش بنیادینی در تأمین امنیت حقوقی معاملات ایفا می‌کند و تعیین ماهیت آن می‌تواند موجب رفع ابهام در تفسیر قضایی و جلوگیری از اختلاف‌های حقوقی شود. دوم، رهن رسمی به‌ویژه در زمینه فعالیت‌های بانکی و معاملاتی، به عنوان پشتوانه‌ی اصلی ضمانت وصول مطالبات مطرح است و نداشتن فهم دقیق از جایگاه حقوقی آن می‌تواند به تضعیف کارکرد تضمینی این عقد منجر شود. سوم، با توجه به گسترش روزافزون معاملات غیرمنقول و پیچیدگی روابط اعتباری، شناخت دقیق ماهیت رهن رسمی از منظر حقوقی، می‌تواند زمینه‌ساز تدوین سیاست‌های حقوقی و اجرایی مناسب برای حفاظت از حقوق داین و راهن گردد. به عبارت دیگر، بررسی علمی و تحلیل ماهیت رهن رسمی نه تنها از لحاظ تئوریک اهمیت دارد، بلکه در عمل نیز موجب ارتقاء امنیت حقوقی و کاهش مخاطرات ناشی از عدم اجرای تعهدات مالی خواهد شد.

تحقیق حاضر با هدف تحلیل ماهیت حقوقی رهن رسمی و تعیین جایگاه آن در میان حقوق عینی در نظام حقوقی افغانستان انجام شده است. محور اصلی این پژوهش بر پاسخ به این پرسش متمرکز است که: ماهیت حقوقی رهن رسمی در حقوق افغانستان چیست؟ بررسی این پرسش مستلزم تحلیل مفاهیم بنیادین عقد رهن، بررسی ساختار قانونی حاکم بر آن و شناسایی آثار

حقوقی ناشی از تنظیم سند رسمی رهن است. در این راستا، پژوهش افزون بر ارایه‌ی تعریف و تحلیل مفهومی رهن رسمی، به بررسی ارکان و ویژگی‌های آن پرداخته و در نهایت، آثار حقوقی و پیامدهای عملی ناشی از ماهیت حقوقی آن را مورد ارزیابی قرار می‌دهد.

روش تحقیق به‌کاررفته در این مقاله توصیفی-تحلیلی است و بر اساس تحلیل مفاهیم حقوقی، مطالعه مواد قانونی و بررسی آثار علمی شکل گرفته است. این رویکرد امکان می‌دهد تا هم جنبه نظری و هم جنبه‌ی عملی رهن رسمی در حقوق افغانستان به‌طور جامع مورد بحث قرار گیرد و درک دقیقی از نقش آن در تضمین تعهدات مالی حاصل شود. در بخش نخست، مفهوم و تعریف رهن رسمی تبیین می‌شود تا جایگاه آن در نظام حقوقی مشخص گردد. سپس ارکان و ویژگی‌های اصلی این عقد مورد بحث قرار می‌گیرد، از جمله شرایط صحت عقد، ضرورت تنظیم سند رسمی و آثار حقوقی ناشی از ایجاد رهن. در بخش نهایی، پژوهش به تحلیل آثار رهن رسمی در روابط بین راهن و مرتهن و همچنین استناد آن در برابر اشخاص ثالث می‌پردازد تا بتوان ماهیت حقوقی آن را به‌روشنی تبیین نمود و نقش آن در تامین امنیت حقوقی معاملات و حمایت از داین را نشان داد. در نهایت، اهمیت این تحقیق نه تنها در روشن شدن ماهیت رهن رسمی، بلکه در ارایه‌ی مبنای علمی برای تفسیر قضایی و سیاست‌گذاری حقوقی در زمینه ابزارهای تضمین تعهدات مالی است. فهم دقیق ماهیت حقوقی رهن رسمی به قانون‌گذاران، قضات و کارشناسان حقوقی این امکان را می‌دهد که هنگام تفسیر و اجرای این عقد، تصمیمات مطمئن و منطبق با اصول حقوقی اتخاذ نمایند و از ایجاد اختلاف‌های حقوقی یا تضعیف کارکرد تضمینی رهن جلوگیری شود. بنابراین، این مقاله با تحلیل ماهیت رهن رسمی، جایگاه آن در نظام حقوقی افغانستان و آثار حقوقی ناشی از آن، تلاش می‌کند به روشن شدن یکی از مسایل بنیادین حقوق خصوصی کمک کرده و زمینه‌ای برای مطالعات آینده در حوزه‌ی ابزارهای تضمین تعهدات مالی فراهم آورد.

۲. مبانی مفهومی

رهن رسمی به عنوان یکی از مهم‌ترین نهادهای تضمین تعهدات مالی، ریشه در نظریه‌های بنیادین حقوق عینی و حقوق تعهدات در حقوق خصوصی دارد. تحلیل مبانی نظری این نهاد مستلزم بررسی جایگاه آن در تقاطع دو حوزه‌ی اساسی حقوق مدنی، یعنی «عقود» و «حقوق عینی» است؛ زیرا رهن رسمی از یک سو در قالب عقد میان طرفین ایجاد می‌شود و از سوی

فصل‌نامه‌ی

علمی - تحقیقی رنا

دوره‌ی ۱۰، شماره‌ی ۱

بهار ۱۴۰۵ ه‍.ش

دیگر، اثر آن ایجاد حق عینی برای مرتهن بر مال مرهونه است. همین ماهیت دوگانه سبب گردیده که تبیین نظری رهن همواره مورد توجه دکتربین حقوقی قرار گیرد.

در نظریه‌ی عمومی تعهدات، رهن به عنوان وسیله‌ای برای تضمین اجرای دین شناخته می‌شود که هدف آن تقویت اعتماد میان داین و مدیون و کاهش خطر عدم اجرای تعهد است. بر اساس این دیدگاه، عقد رهن یک عمل حقوقی تبعی محسوب می‌شود؛ بدین معنا که وجود و اعتبار آن وابسته به دین اصلی است و بدون تعهد پایه، رهن نیز مفهومی نخواهد داشت. این اصل که در حقوق مدنی افغانستان نیز انعکاس یافته، بیانگر پیوند ناگسستنی میان رهن و دین تضمین‌شده است، از منظر نظریه‌ی حقوق عینی، رهن رسمی در شمار حقوق عینی تبعی قرار می‌گیرد؛ حقوقی که به دارنده آن اختیار مستقیم بر مال معین اعطا می‌کند، بدون آن که مالکیت مال منتقل شود. ویژگی اساسی حق عینی رهن در قابلیت استناد آن در برابر اشخاص ثالث و تقدم مرتهن در استیفای طلب از محل مال مرهونه تجلی می‌یابد. ثبت رسمی رهن در دفاتر ملکیت، مبنای تحقق این اثر عینی بوده و سبب علنی شدن حق مرتهن و تامین امنیت معاملات می‌گردد. بدین ترتیب، رسمی بودن رهن نه صرفاً یک تشریفات شکلی، بلکه عنصر اساسی در تحقق اثر عینی آن محسوب می‌شود. در آثار دکتربین حقوقی، به‌ویژه در نوشته‌های نظام‌الدین عبدالله و حسین رسولی، رهن عمدتاً به عنوان ابزار وثیقه‌ای در چارچوب روابط قراردادی مورد بررسی قرار گرفته است. در مقابل، در آثار حقوق‌دانان بیرونی مانند سید حسین امامی و ناصر کاتوزیان، تاکید بیش‌تری بر ماهیت حق عینی تبعی رهن و آثار آن در برابر اشخاص ثالث مشاهده می‌شود. نقطه‌ی مشترک این دیدگاه‌ها پذیرش تبعی بودن رهن، بقای مالکیت راهن و نقش تضمینی آن در تامین حقوق داین است؛ با این حال، تفکیک دقیق میان «عقد رهن» و «حق رهن» به عنوان دو مرحله‌ی متفاوت حقوقی، کم‌تر به‌طور مستقل مورد تحلیل قرار گرفته است.

بر مبنای نظریه‌ی تفکیک میان سبب و مسبب حقوقی، می‌توان عقد رهن رسمی را سبب ایجاد رابطه حقوقی دانست، در حالی که حق رهن رسمی اثر قانونی ناشی از آن محسوب می‌شود. عقد رهن مبتنی بر اراده‌ی طرفین شکل می‌گیرد، اما حق عینی رهن پس از تحقق شرایط قانونی، به حکم قانون ایجاد شده و دارای آثار مستقل می‌گردد. این تحلیل نظری امکان فهم بهتر ساختار رهن رسمی در حقوق افغانستان را فراهم می‌سازد و نشان می‌دهد که چرا آثار رهن تنها به طرفین عقد محدود نمی‌شود.

هم‌چنین مبنای نظری رهن رسمی را می‌توان در اصل «توازن میان مالکیت و تضمین طلب» جست‌وجو کرد. قانون مدنی افغانستان با حفظ مالکیت رهن و در عین حال اعطای حق تقدم به مرتهن، تلاش نموده است میان آزادی مالکانه و ضرورت تامین اعتبار مالی تعادل برقرار سازد. این توازن، مبنای حقوقی محدود شدن تصرفات رهن در عین حفظ اصل مالکیت وی محسوب می‌شود و نشان‌دهنده رویکرد حمایتی قانون‌گذار نسبت به ثبات معاملات و امنیت اقتصادی است. بر این اساس، مبانی نظری تحقیق حاضر بر سه محور اصلی استوار است: نخست، نظریه‌ی تبعی بودن رهن نسبت به دین؛ دوم، نظریه حق عینی تبعی به عنوان اثر حقوقی رهن رسمی؛ و سوم، نظریه‌ی تفکیک میان عقد به عنوان عمل ارادی و حق رهن به عنوان اثر قانونی آن. این چارچوب نظری زمینه‌ی تحلیل دقیق مقررات قانون مدنی افغانستان را فراهم ساخته و امکان تبیین منسجم ماهیت حقوقی رهن رسمی را مهیا می‌نماید.

۳. یافته‌ها

یافته‌های این مقاله نشان می‌دهد که رهن رسمی در نظام حقوقی افغانستان به عنوان یکی از مهم‌ترین ابزارهای تضمین دیون، دارای ماهیت تشریفاتی، تبعی و عینی است. این نهاد با تعیین ارکان، شرایط، آثار و شیوه‌های پایان رهن، نقش موثر در حمایت از حقوق طلبکار، تامین امنیت معاملات و ایجاد ثبات در روابط اعتباری ایفا می‌کند.

۳.۱. چیستی عقد رهن

رهن کلمه عربی است، چنان‌چه گفته می‌شود (ماء‌رهن) و (حاله راهنه) یعنی آب ایستاده و حالت ثابت (البستانی، ۱۹۹۲: ۲۷۶). هم‌چنان به معنی حبس به‌کار میرود، چنانکه در آیه «کل نفس بما کسبت رهینه» (سوره المدثر، آیه ۳۸)؛ یعنی: هر نفس در گرو آن‌چه عمل نموده محبوس می‌باشد. ماده ۷۹۱ مجله‌الاحکام در تعریف رهن می‌گوید: «الرهن حبس مال و توقیفه فی مقابله حق یمکن استیفاؤه منه و سمی ذلک المال مرهوناً او رهنا» یعنی: رهن عبارت است از حبس و توقیف مالی در برابر حقی که امکان استیفای آن از همان مال وجود دارد و به آن مال، مرهون یا رهن گفته می‌شود (مجله‌الاحکام العدلیه، ۱۴۰۴، ماده ۷۹۱).

در اصطلاح عبارت است از حبس نمودن شی‌ی است در مقابل حق، طوری‌که حصول حق از آن ممکن باشد. قانون مدنی افغانستان در ماده‌ی ۱۸۳۲ رهن رسمی را چنین تعریف می‌کند: «رهن رسمی عقدیست که به سبب حق عینی را بر عقراری که برای ایفاء دین تخصیص یافته

کسب می‌نماید و به مقتضای آن بر سایر داینین عادی و داینین پایین مرتبه از خود حق تقدم را داشته و دین خود را از عمار مذکور به هر دستی که باشد حصول نموده می‌تواند».

این تعریف بیانگر آن است که رهن رسمی با ایجاد حق عینی تبعی بر مال غیرمنقول، صرفاً یک تعهد قراردادی ساده نیست، بلکه حقی است که مستقیماً بر عین مال تعلق می‌گیرد (کاتوزیان، ۱۳۸۵: ۲۱۹). اثر اصلی این حق، تقدم داین مرتهن بر داینین عادی و داینین دارای مرتبه پایین‌تر در وصول طلب می‌باشد. همچنین، حق رهن رسمی دارای اثر تعقیبی است؛ بدین معنا که مرتهن می‌تواند طلب خود را از مال مرهونه، صرف‌نظر از انتقال آن به اشخاص دیگر، استیفا نماید. در نتیجه، رهن رسمی ابزاری قوی برای تضمین اجرای دین و تامین امنیت حقوقی داین محسوب می‌شود. هم‌چنان حق رهن رسمی صرف در اموال غیر منقول جاری شده می‌تواند و در اموال غیر عقاری حق رهن رسمی ایجاد نمی‌شود. بنابراین در رهن رسمی عمار مرهونه تحت حیازات راهن باقی می‌ماند، ولی این عمار برای پرداخت دین داین یا مرتهن تخصیص می‌یابد، راهن صلاحیت تصرف در آن را دارا می‌باشد چون در حیازت وی می‌باشد.

عقد رهن در زمره عقود لازم قرار می‌گیرد، اما لزوم آن یک‌جانبه است؛ بدین معنا که این عقد از سوی راهن (مدیون) لازم‌الاجرا بوده، در حالی که از جانب مرتهن (داین) ماهیت جایز دارد. بر این اساس، مرتهن اختیار دارد در هر زمان عقد رهن را فسخ نماید و در چنین حالتی، دین وی بدون وثیقه در ذمه راهن باقی می‌ماند. در مقابل، راهن حق برهم زدن عقد رهن یا مطالبه استرداد مال مرهونه را پیش از ادای کامل دین یا سقوط آن به یکی از طرق قانونی ندارد. بنابراین، الزام‌آور بودن عقد رهن صرفاً متوجه راهن است (کاتوزیان، ۱۳۸۱: ۲۲۴ - ۲۲۶).

حکمت الزام به رسمی بودن عقد رهن، در درجه نخست، حمایت حقوقی از طرفین عقد و تامین مصلحت آنان نهفته است. از حیث مصلحت راهن، رسمیت این عقد موجب می‌گردد که وی به اهمیت و آثار حقوقی تصرف خویش در انعقاد رهن توجه بیش‌تری معطوف نموده و از شتاب‌زدگی و تصمیم‌گیری نسنجیده در این زمینه خودداری نماید؛ زیرا رهن رسمی، به عنوان یک حق عینی تبعی، با ایجاد محدودیت بر مال مرهونه، موجب کاهش ارزش معاملاتی آن می‌گردد و در صورت عدم دقت، می‌تواند به زیان راهن منتهی شود. از این‌رو، رسمی بودن عقد رهن ایجاب می‌نماید که راهن با دقت و تأمل کامل به انعقاد آن اقدام کند (رسولی، ۱۳۹۳: ۱۸۹). افزون بر این، طی مراحل ثبت رسمی، فرصتی برای راهن فراهم می‌سازد تا پیش از

نهایی شدن عقد، آینده مالی خویش را مورد بازنگری قرار داده و در صورت امکان، راه‌حل‌های مناسب‌تری برای ایفای دین بیابد و از قرار دادن مال خود در رهن اجتناب نماید (مرداوند، ۱۴۰۰: ۲)، در مقابل، رسمی بودن عقد رهن برای داین نیز مزایای قابل توجهی به همراه دارد؛ زیرا داین هم‌واره برای استیفای طلب خویش نیازمند ابزارهای حقوقی موثر است. رهن رسمی، از یک‌سو موجب تثبیت دین داین می‌گردد و از سوی دیگر، تضمین معتبری برای وصول آن فراهم می‌آورد. افزون بر این، سند رسمی رهن دارای وصف اجرایی بوده و مرتین می‌تواند در زمان مطالبه دین، بدون نیاز به تحصیل حکم جدید، از مفاد آن برای استیفای طلب خود استفاده نماید؛ امری که کارآمدی و امنیت حقوقی این عقد را در روابط اعتباری به‌طور چشمگیری افزایش می‌دهد (باقری اصل و هم‌کاران، ۱۳۸۸: ۳-۴).

۳.۲. عقد رهن رسمی در حقوق افغانستان

عقد رهن رسمی یکی از عقود مهم در نظام حقوقی است که به‌منظور تضمین اجرای تعهدات میان طرفین منعقد می‌گردد. این عقد دارای احکام و قواعد مشخصی است که در قوانین مربوطه بیان شده است. در ادامه، ابعاد و احکام مختلف عقد رهن رسمی به صورت جداگانه مطرح شده و به شکل مفصل مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

• ارکان عقد رهن رسمی

عقد رهن رسمی دارای دو رکن اساسی است: رکن موضوعی و رکن شکلی. رکن موضوعی شامل توافق دو اراده، محل و سبب می‌باشد که در تمامی عقود لازم وجود دارد؛ اما عقد رهن رسمی با صرف وجود رکن موضوعی تشکیل نمی‌شود، بلکه افزون بر آن، رعایت شکلی که قانون برای انعقاد آن مقرر کرده است نیز ضروری است. با در نظر داشت این گفته می‌توانیم که عقد رهن رسمی از جمله عقود تشریفاتی می‌باشد؛ عقد تشریفاتی قراردادی است که تنها به ایجاب و قبول منعقد نمی‌شود، بلکه برای انعقاد آن، افزون بر تراضی، رعایت تشریفات لازم است (رسولی، ۱۳۹۶: ۳۰). مطابق ماده‌ی ۱۸۳۳ قانون مدنی افغانستان، «رهن رسمی منعقد شده نمی‌تواند، مگر به ورقه‌ی رسمی که نزد مقامات مربوط تکمیل شده باشد.» این بدان معناست که عقد رهن رسمی بدون رعایت رسمی بودن آن به وجود نمی‌آید و ثبت در سند رسمی، نه تنها وسیله‌ی اثبات، بلکه خود رکن اساسی عقد محسوب می‌شود. هم‌چنین، ثبت این عقد در ورقه‌ی عرفی امکان‌پذیر نیست، زیرا عقد رهن رسمی از عقود رضایی به شمار نمی‌رود و صرف رضایت

طرفین برای تشکیل آن کافی نیست؛ بلکه لازم است که این عقد در سند رسمی محاکم ثبت گردد تا دارای اعتبار قانونی و آثار حقوقی خود شود (امامی، ۱۳۷۷: ۱۶۵). عقد رضایی قراردادی است که برای انعقاد آن، غیر از رضایت طرفین، ابراز اراده و توافق آن ها به امر دیگری نیاز نیست (رسولی، ۱۳۹۶: ۲۹).

• ویژگی‌های عقد رهن رسمی

عقد رهن رسمی دارای ویژگی‌ها و خصوصیات خاصی است که آن را از سایر عقود متمایز می‌سازد و چارچوب حقوقی آن را مشخص می‌کند. این ویژگی‌ها بیانگر ماهیت و ساختار حقوقی عقد رهن رسمی در نظام حقوقی می‌باشند.

نخست: شکلی یا تشریفاتی بودن رهن رسمی: به خاطر انعقاد عقد رهن رسمی تنها توافق دو اراده کفایت نمی‌کند؛ بلکه باید این عقد در ورقه‌ی رسمی در دفاتر محکمه ثبت گردد. لازم به یادآوری است که وعده به انعقاد عقد تشریفاتی و همین طور اجازه‌ی به عقد تشریفاتی، تشریفاتی می‌باشد (کاتوزیان، ۱۳۸۱: ۲۲۳ - ۲۲۴). قانون مدنی در ماده‌ی ۱۸۳۳ بند ۱ در این مورد صراحت دارد: «رهن رسمی منعقد شده نمی‌تواند، مگر به ورقه‌ی رسمی که نزد مقامات مربوطه تکمیل شده باشد». دو: رهن رسمی عقدی لازم و یک‌جانبه است: به این معنا که این عقد تعهداتی را بر ذمه رهن ایجاد می‌کند و مرتهن هیچ‌گونه تکلیف یا تعهدی نسبت به آن ندارد. برای نمونه، قانون هزینه‌های مربوط به ثبت این عقد را بر عهده رهن قرار داده است. ماده‌ی ۱۸۳۳ قانون مدنی افغانستان در بند ۲ تصریح می‌کند: «مصارف رهن رسمی بدوش رهن دهند می‌باشد، مگر این که به خلاف آن موافقه به عمل آید». بدین ترتیب، مسوولیت انجام مراحل اجرایی ثبت و پرداخت هزینه‌ها بر عهده‌ی رهن است و مرتهن تنها از مزایای حق رهن بهره‌مند می‌شود، مگر این که طرفین توافق خلاف داشته باشند، یعنی تمامی تعهدات و الزامات قانونی این عقد بر ذمه‌ی رهن قرار دارد و مرتهن هیچ وظیفه یا تکلیفی در برابر این تعهدات ندارد. به عبارت دیگر، مرتهن صرفاً بهره‌مند از حق خود است و نیازی به انجام عملی برای تحقق این حق ندارد (فضل، ۱۳۸۸: ۳-۴). یکی از نمونه‌های روشن این اصل، هزینه‌های مربوط به ثبت رسمی رهن است که به موجب قانون، بر عهده‌ی رهن گذاشته شده است. بدین ترتیب، رهن موظف است افزون بر ایفای دین، مراحل ثبت رسمی را انجام دهد و هزینه‌های مربوط به آن را بپردازد. مرتهن، در مقابل، بدون هیچ اقدام اضافی، از مزایای حق رهن بهره‌مند می‌شود و

این حق به صورت قانونی و اجرایی تضمین شده است. تنها در صورتی که طرفین توافقی خلاف این اصل داشته باشند، مرتهن ممکن است به صورت متفاوتی در پرداخت هزینه‌ها شریک شود (عبدالله، ۱۴۰۰: ۳۱۷). این وضعیت، ماهیت یک‌جانبه و لازم بودن عقد رهن رسمی را روشن می‌سازد و تاکید می‌کند که انعقاد این عقد، بیش از آن که حق و تعهد متقابل ایجاد کند، به سود و حفاظت قانونی مرتهن و مسوولیت رهن تنظیم شده است.

سه: رهن رسمی عقدیست مبتنی بر مقابله: رهن در واقع ملک یا مال غیرمنقول خود را به مرتهن به صورت تبرعی و بلاعوض منتقل نمی‌کند، بلکه آن را در قالب رهن و به عنوان تضمینی برای دین خود در اختیار مرتهن قرار می‌دهد. به عبارت دیگر، رهن این انتقال را به منظور رفع یک نیاز مالی یا حمایت مستقیم از مرتهن انجام نمی‌دهد، بلکه این اقدام به صورت قراردادی و مشروط است، به نحوی که مالکیت و استفاده‌ی اصلی از مال هم‌چنان نزد رهن باقی می‌ماند و تنها حق بهره‌برداری یا مطالبه‌ی دین برای مرتهن تثبیت می‌شود. این انتقال مشروط، ماهیت رهن را به عنوان یک حق عینی تبعی روشن می‌سازد؛ یعنی مرتهن صرفاً حق دارد از مال مرهونه برای وصول دین خود استفاده کند و مال در حقیقت به صورت موقت و برای تضمین دین در اختیار او قرار گرفته است. بنابراین، رهن رسمی یک رابطه‌ی تعهدی-عینی ایجاد می‌کند که در آن مالکیت اصلی رهن محفوظ است و تعهد او برای تضمین دین موجب ایجاد حق تقدم برای مرتهن می‌گردد. این برداشت، با تفسیر فقها نیز مطابقت دارد (ژوبل، ۱۳۸۶: ۷۱).

موضوع مهم دیگری که شایسته است روشن شود، تفاوت میان عقد رهن رسمی و حق رهن رسمی است. آنچه تاکنون بررسی شد، عقد رهن رسمی بود، اما حق رهن رسمی ماهیتی متفاوت دارد و به عنوان یک حق تبعی شناخته می‌شود. این حق، مطابق با عقد رهن رسمی، به مرتهن اعطا می‌گردد تا برای تضمین وفای رهن به تعهدات خود، امکان استیفای دین از مال معین غیرمنقول رهن فراهم گردد. به بیان دیگر، حق رهن رسمی، حقی است که از قرارداد رهن رسمی ناشی می‌شود و مرتهن می‌تواند به موجب آن، از مال مشخصی که در رهن قرار گرفته است برای وصول دین خود استفاده کند (کاتوزیان، ۱۳۸۲: ۳۱۸).

• ویژگی‌های حق رهن رسمی

حق رهن رسمی دارای ویژگی‌هایی است که ماهیت و محدوده استفاده از این حق را مشخص می‌کند و آن را از سایر حقوق متمایز می‌سازد. در ادامه، هر یک از این ویژگی‌ها به صورت جداگانه بیان شده و به شکل مفصل مورد بررسی و توضیح قرار خواهد گرفت.

نخست: عینی بودن: این حق از آن جهت عینی محسوب می‌گردد که به‌طور مستقیم بر عین یا اعیان معین بالذات تعلق می‌گیرد و برای دارنده‌ی آن حق امتیاز ایجاد می‌کند. به‌واسطه‌ی همین ماهیت عینی، حق مذکور مستقل از تغییر محل یا انتقال مال باقی مانده و در هر جایی که عین موضوع حق وجود داشته باشد، قابل تعقیب است؛ امری که نتیجه‌ی آن اعطای حق تقدم و حق تتبع برای صاحب حق می‌باشد (افتخاری، ۱۳۸۲: ۶۶). ماده ۱۸۳۲ قانون مدنی در این مورد بیان می‌کند: «رهن رسمی، عقدیست که به سبب آن داین حق عینی را بر عقاریکه برای ایفاء دین تخصیص یافته، ... حصول نموده می‌تواند». دو تاجی بودن: این حق بر پایه و به تبع حقی پیشین شکل می‌گیرد و وجود مستقل و ابتدایی ندارد. بدین معنا که تا زمانی که عقد قرض تحقق نیابد و رابطه دینی میان طرفین ایجاد نشود، تصور سپردن مال معین به عنوان وثیقه‌ی دین به نفع داین ممکن نخواهد بود. از همین رو، عقد رهن رسمی از حیث ماهیت حقوقی، بر بنیان عقد قرض استوار بوده و نقش تضمینی آن منوط به تحقق تعهد اصلی می‌باشد (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۲۱۹-۲۲۳).

بر این اساس، رهن رسمی نه به عنوان نهادی مستقل، بلکه به‌مثابه‌ی عقدی تبعی پدیدار می‌گردد که بقای آن وابسته به استمرار عقد قرض است. در نتیجه، هرگاه عقد قرض به هر سبب حقوقی ساقط گردد، عقد رهن رسمی نیز به‌طور قهری و تبعی زایل می‌شود؛ زیرا زوال تعهد اصلی، مبنای حقوقی و فلسفه‌ی وجودی رهن رسمی را منتفی می‌سازد. از این منظر، می‌توان گفت که عقد رهن رسمی هم در مرحله ایجاد و هم در مرحله بقا، تابع عقد قرض بوده و وجود آن جز در پرتو دین اصلی قابل توجیه نیست (فضل، ۱۳۸۸: ۴). سه: عقاری بودن؛ ویژگی دیگر رهن رسمی، اختصاص آن به اموال غیرمنقول است. به این معنا که رهن رسمی صرفاً در مورد اموال غیرعقاری قابل تحقق می‌باشد و تسری آن به اموال منقول از منظر حقوقی امکان‌پذیر نیست. ماهیت رهن رسمی به‌گونه‌ای است که موضوع آن باید مال غیرمنقولی باشد که قابلیت ثبت رسمی و استقرار حق عینی تبعی بر آن وجود داشته باشد (مراودند، ۱۴۰۰: ۶).

بر این اساس، اموال منقول هرچند دارای ارزش اقتصادی باشند نمی‌توانند به‌عنوان موضوع رهن رسمی قرار گیرند؛ زیرا فاقد اوصاف لازم برای ایجاد و تثبیت این نوع رهن‌اند. به عنوان نمونه، وسایلی چون موتر، به‌رغم اهمیت و ارزش مالی، نمی‌توانند محل ایجاد رهن رسمی واقع شوند و در بهترین حالت، مشمول اشکال دیگر تضمینات دینی قرار می‌گیرند، نه رهن رسمی. در این مورد ماده‌ی ۱۸۳۹ قانون مدنی بیان می‌کند: «رهن رسمی بغیر از عمار در چیز دیگری واقع شده نمی‌تواند، مگر این‌که قانون به خلاف آن تصریح نموده باشد». چهار: غیر قابل تجزیه بودن؛ بدین معنا که حق رهن رسمی بر تمامیت مال غیرمنقول مورد رهن استقرار می‌یابد و قابل تفکیک و تجزیه به اجزای مستقل نمی‌باشد. در نتیجه، نمی‌توان عمار موضوع رهن را به بخش‌های جداگانه تقسیم کرده و هر بخش را به‌طور مستقل از شمول حق رهن خارج ساخت یا مشمول آثار متفاوت حقوقی قرار داد (بصیرت، ۱۳۸۷: ۱۰۹). ماده‌ی ۱۸۴۶ قانون مدنی در این مورد مشعر است: «تا زمانی‌که قانون یا موافقه طور دیگری تصریح نکند، هر جزء از عمار یا عمارات مرهونه، ضامن تمامی دین و هر جزء از دین توسط تمامی عمار یا عمارات مرهونه، تضمین شده دانسته می‌شود».

این ویژگی اقتضا می‌کند تا زمانی‌که دین تضمین‌شده به‌طور کامل ایفا نگردیده است، حق رهن رسمی بر کل عمار باقی بماند و هیچ‌جزیی از آن از قید رهن رهایی نیابد. حتی در فرضی که بخشی از دین پرداخت شده باشد، یا قسمتی از عمار از نظر فیزیکی یا حقوقی قابلیت تفکیک داشته باشد، اصل بر استمرار حق رهن بر تمام مال است. فلسفه این حکم در حفظ تمامیت تضمین داین و جلوگیری از تضعیف موقعیت حقوقی او نهفته است؛ زیرا تجزیه حق رهن می‌تواند به کاهش کارایی تضمین و اختلال در امنیت حقوقی روابط دینی منجر گردد (امامی، ۱۳۴۴: ۲۰۷-۲۱۱).

پنج: نبود نیاز به قبض مرهونه؛ حق رهن رسمی صرفاً به منظور تضمین دین مرتهن ایجاد می‌گردد و هدفی فراتر از تامین وفای به تعهد دینی ندارد. از همین‌رو، تحقق این حق منوط به قبض و تصرف عین مرهونه از سوی مرتهن نمی‌باشد؛ بلکه به محض آن‌که وثیقه‌ای به عنوان تضمین دین بر ملکیت رهن ترتیب و استقرار یابد، عقد رهن رسمی شکل گرفته تلقی می‌شود (جعفر پور، محمدی، ۱۳۸۶: ۵). چنان‌که ماده‌ی ۱۸۵۰ قانون مدنی تصریح می‌کند: «رهن دهند حق دارد عمار مرهونه را اداره نموده و عواید آنرا تا زمان ملحق بودن بعقار قبض نماید». در این چارچوب، عنصر اساسی در تحقق رهن رسمی، نه انتقال ید و تسلط مادی مرتهن بر

مال، بلکه ایجاد یک تضمین حقوقی موثر بر مال غیرمنقول است؛ تضمینی که بدون سلب تصرف راهن، موقعیت داین را در وصول طلث خود تقویت می‌نماید. به همین اعتبار، رهن رسمی نهادی است که کارکرد آن صرفا در خدمت تضمین دین تعریف می‌شود و وجود آن از ابتدا تا انتها با همین هدف قابل توجیه است.

● شرایط رهن رسمی

رهن رسمی برای صحت و اعتبار خود دارای شرایط و ضوابط مشخصی است که رعایت آن‌ها برای تحقق این عقد ضروری دانسته می‌شود. این شرایط بیانگر عناصر اساسی تشکیل و اعتبار رهن در نظام حقوقی می‌باشند.

نخست: مال غیر منقول باشد؛ نخستین و اساسی‌ترین شرط برای تحقق رهن رسمی، غیرمنقول بودن مال مورد رهن است. قانون‌گذار در ماده‌ی ۱۸۳۹ با محدود ساختن قلمرو رهن رسمی به اموال غیرمنقول، در پی آن بوده است که این نوع تضمین را به اموالی اختصاص دهد که دارای ثبات، دوام و قابلیت ثبت رسمی باشند. اموال غیرمنقول به دلیل ویژگی‌هایی چون استقرار مکانی، عدم امکان نقل و انتقال فیزیکی و قابلیت درج در دفاتر ثبت رسمی، بستر مناسبی برای ایجاد حق عینی تبعی فراهم می‌سازند. از همین‌رو، رهن رسمی نمی‌تواند بر اموال منقول واقع شود؛ زیرا ماهیت این عقد اقتضا می‌کند که حق مرتهن به‌گونه‌ای تثبیت گردد که در برابر اشخاص ثالث نیز قابل استناد باشد و این امر جز از طریق ثبت رسمی بر مال غیرمنقول تحقق نمی‌یابد (رسولی، ۱۳۹۳: ۲۳۱).

افزون بر این، اختصاص رهن رسمی به اموال غیرمنقول موجب تقویت امنیت حقوقی معاملات می‌شود؛ زیرا وضعیت حقوقی ملک از طریق ثبت، شفاف و قابل بررسی است و اشخاص می‌توانند از وجود یا عدم وجود حق رهن بر آن آگاهی حاصل نمایند. این ویژگی، افزون بر حمایت از مرتهن، از بروز تعارضات بعدی میان داینین و انتقال‌گیرندگان احتمالی نیز جلوگیری می‌کند. بنابراین، شرط غیرمنقول بودن مال نه یک قید شکلی صرف، بلکه عنصری اساسی در ماهیت و کارکرد رهن رسمی به شمار می‌رود که تضمین موثر دین و ثبات روابط اعتباری را امکان‌پذیر می‌سازد (کاتوزیان، ۱۳۸۹: ۳۱۲-۳۱۵). دو: دقیق و معین باشد؛ یکی از شرایط اساسی تحقق عقد رهن این است که موضوع مورد رهن باید عین معین و مشخص باشد. منظور از «عین معین» این است که مال مرهونه قابل تشخیص و تمیز از سایر اموال باشد و بتوان آن را با

مشخصات دقیق در قرارداد ذکر کرد؛ به‌طوری که برای طرفین و اشخاص ثالث قابل شناسایی باشد و هیچ ابهامی نسبت به ماهیت و هویت آن وجود نداشته باشد. این شرط اهمیت زیادی دارد، زیرا اگر مورد رهن کلی یا مبهم باشد، طلبکار قادر نخواهد بود در صورت عدم پرداخت دین، از محل آن طلب خود را وصول کند؛ چرا که نمی‌توان مالی نامشخص را موضوع حق عینی دانست. در نظام حقوقی افغانستان، قانون مدنی در بند ۲ ماده‌ی ۱۸۴۰ صراحتاً اعلام کرده است که: «هم‌چنان باید به صورت دقیق در عقد تعیین گردیده باشد، در غیر آن رهن باطل دانسته می‌شود»؛ یعنی تنها اموالی که به‌طور مشخص قابل تعیین باشند می‌توانند به عنوان وثیقه در عقد رهن قرار گیرند و رهن عین کلی یا چیزی مانند دین یا منفعت پذیرفته نیست (عبدالله، ۱۴۰۰: ۳۱۸).

سه: موجودیت مرهونه در زمان عقد؛ سومین شرط اساسی برای صحت رهن رسمی آن است که مال مرهونه در زمان انعقاد عقد موجود باشد. بدین معنا عقاریکه به عنوان وثیقه تعیین می‌شود، باید در عالم خارج وجود عینی و قابل تحقق داشته باشد و صرفاً یک مال احتمالی نباشد (عبدالله، ۱۴۰۰: ۳۴۲). علت این شرط آن است که رهن، ایجاد یک حق عینی تبعی بر مال مشخص است و تحقق حق عینی بدون وجود موضوع آن امکان‌پذیر نمی‌باشد. اگر مال در زمان عقد موجود نباشد، حق مرتهن بر چیزی تعلق می‌گیرد که هنوز واقعیت خارجی ندارد و چنین وضعیتی با ماهیت حقوق عینی سازگار نیست.

افزون بر این، موجود بودن مال مرهونه تضمین می‌کند که مرتهن در صورت عدم ایفای دین، بتواند عملاً از محل همان مال طلب خود را استیفا کند. در غیر این صورت، رهن به یک تعهد صرف و غیرقابل اجرا تبدیل خواهد شد که کارکرد تضمینی خود را از دست می‌دهد. به همین دلیل، رهن مال آینده یا مالی که وجود آن قطعی نیست، با اشکال جدی مواجه می‌شود؛ زیرا حق رهن نمی‌تواند پیش از تحقق موضوع آن به‌طور کامل استقرار یابد. در این مورد ماده‌ی ۱۸۳۷ چنین مشعر است: «رهن عقاریکه در آینده به وجود می‌آید باطل دانسته می‌شود».

چهار: قابل معامله بوده و فروش آن از طریق مزایده علنی جایز باشد؛ چهارمین شرط اساسی در رهن رسمی آن است که مال مرهونه باید قابلیت نقل و انتقال قانونی داشته باشد و فروش آن از طریق مزایده‌ی علنی مجاز باشد. فلسفه‌ی این شرط به کارکرد تضمینی رهن بازمی‌گردد؛ زیرا هدف از انعقاد رهن آن است که در صورت عدم ایفای دین، مرتهن بتواند از محل فروش

فصل‌نامه‌ی

علمی - تحقیقی رنا

دوره‌ی ۱۰، شماره‌ی ۱

بهار ۱۴۰۵ ه‍.ش

مال مرهونه طلب خود را استیفا نماید. بدیهی است اگر مال مورد رهن قانوناً غیرقابل معامله باشد یا انتقال آن ممنوع اعلام شده باشد، حق رهن عملاً بی‌اثر خواهد شد و هدف اصلی عقد تأمین نمی‌گردد (امامی، ۱۳۸۴: ۱۹۷). از این‌رو، اموالی که ذاتاً خارج از داد و ستد قرار دارند، یا به موجب قانون قابل توقیف و فروش نیستند، نمی‌توانند موضوع رهن رسمی واقع شوند. همچنین، امکان فروش از طریق مزایده‌ی علنی اهمیت ویژه‌ای دارد؛ زیرا اجرای حق مرتهن معمولاً از مسیر فروش رسمی و تحت نظارت مراجع صلاحیت‌دار صورت می‌گیرد تا هم حقوق داین تضمین شود و هم از تضییع حقوق راهن جلوگیری گردد. مزایده علنی با ایجاد شفافیت و رقابت، زمینه دستیابی به قیمت عادلانه را فراهم می‌سازد و مانع سوءاستفاده احتمالی در فرایند اجرا می‌شود (اشرفی، ۱۳۸۵: ۲۱).

در این مورد بند ۱ ماده‌ی ۱۸۴۰ چنین بیان می‌کند: «عقار مرهونه باید طوری باشد که از لحاظ عرف بیع آن به مزایده علنی صحیح باشد». پنج: محل رهن رسمی مال رهن دهنده باشد؛ پنجمین شرط اساسی در رهن رسمی آن است که مال مورد رهن، در زمان انعقاد عقد، ملکیت قانونی رهن‌دهنده باشد. مبنای این شرط در اصول کلی حقوق مدنی نهفته است؛ زیرا هیچ شخصی نمی‌تواند مالی را که مالک آن نیست، موضوع ایجاد حق عینی برای دیگری قرار دهد. از آنجا که رهن رسمی مستلزم ایجاد حق عینی تبعی بر مال غیرمنقول است، تحقق آن منوط به آن است که راهن دارای صلاحیت تصرف حقوقی کامل در مال باشد. در غیر این صورت، عقد با خلل اساسی مواجه شده و حق مرتهن نیز قابلیت استقرار قانونی نخواهد داشت.

مالکیت راهن تضمین می‌کند که حق رهن به صورت صحیح و نافذ بر مال تعلق گیرد و در برابر اشخاص ثالث نیز قابل استناد باشد. چنان‌چه شخصی مالی را که متعلق به او نیست در رهن قرار دهد، چنین اقدامی یا باطل خواهد بود یا منوط به تنفیذ مالک اصلی می‌گردد و در هر حال، امنیت حقوقی مرتهن را با مخاطره روبه‌رو می‌سازد. افزون بر این، شرط مالکیت مانع از بروز تعارض میان حق رهن و حقوق مالک واقعی می‌شود و ثبات معاملات را تضمین می‌کند (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۴۹۷-۵۰۱). ماده‌ی ۱۸۳۵ قانون مدنی در این مورد بیان می‌کند: «رهن دهنده باید مالک عقار مرهونه بوده، اهلیت تصرف را در آن داشته باشد».

• توابع عقد رهن رسمی

اصل حاکم بر رهن رسمی آن است که توابع و ملحقات مال مرهونه نیز در حکم خود عین مرهونه بوده و مشمول آثار و احکام رهن قرار می‌گیرند، مگر آن که طرفین به نحو صریح خلاف آن توافق کرده باشند. مقصود از توابع و ملحقات، هر آن چیزی است که به‌طور طبیعی یا عرفی جزء مال محسوب می‌شود یا به‌گونه‌ای به آن وابسته است که جدایی آن بدون نقصان یا تغییر ماهیت مال ممکن نباشد؛ مانند بناها، تأسیسات، درختان، منافع متصل و اجزای وابسته به ملک. از آن جا که حق رهن یک حق عینی تبعی است و بر خود مال تعلق می‌گیرد، این حق به تبع عین، شامل اجزاء و ملحقات آن نیز می‌شود؛ زیرا جداسازی آن‌ها از شمول رهن می‌تواند ارزش وثیقه را کاهش داده و هدف تضمینی عقد را تضعیف نماید (قاسم‌زاده، ۱۳۸۷: ۲۳۴).

بر این اساس، هرگونه افزایش طبیعی یا متصل به مال مرهونه نیز در قلمرو رهن داخل می‌شود و مرتهن می‌تواند در صورت عدم وفای دین، از محل مجموع مال و توابع آن طلب خود را استیفا کند. با این حال، اصل مزبور جنبه‌ی تکمیلی دارد، بدین معنا که طرفین می‌توانند ضمن عقد یا در توافقی جداگانه، برخی ملحقات را از شمول رهن خارج سازند یا حدود آن را مشخص نمایند. بنابراین، قاعده‌ی شمول توابع، تضمین‌کننده‌ی حفظ ارزش اقتصادی وثیقه و تقویت کارکرد تامینی رهن رسمی است، در حالی که اراده‌ی طرفین نیز در تعیین دامنه‌ی آن محترم شمرده می‌شود (نوری و دیگران، ۱۴۰۰: ۸). قانون‌گذار در ماده‌ی ۱۸۴۱ قانون مدنی نیز به این موضوع اشاره نموده و چنین بیان کرده است: «رهن شامل آن محقات عقار مرهونه می‌باشد که عقار شمرده شود، خصوصاً حقوق آبیاری... مگر این که موافقت طوری دیگر صورت گرفته باشد».

• آثار رهن رسمی

انعقاد رهن رسمی پیامدهای حقوقی مشخصی را در پی دارد که موقعیت مرتهن و راهن را در رابطه‌ی اعتباری تنظیم می‌کند. این آثار، هم در قالب حقوق عینی به نفع مرتهن و هم به صورت محدودیت‌هایی بر تصرفات راهن تجلی یافته و چارچوب اجرایی تضمین دین را تعیین می‌نماید. نخست: حقوق رهن‌دهنده؛ رهن دهنده نیز در عقد رهن دارای حقوق مشخصی است که به موجب قانون و مفاد قرارداد برای او شناخته شده است. این حقوق به منظور حمایت از مالکیت و منافع راهن در جریان عقد رهن پیش‌بینی گردیده‌اند:

۱) اداره و استفاده از منافع عین رهن داده شده؛ یکی از آثار مهم رهن رسمی آن است که با وجود ایجاد حق عینی تبعی به نفع مرتهن، مالکیت عین مرهونه هم‌چنان برای راهن باقی می‌ماند. بر این اساس، اصل بر آن است که اداره، نگهداری و استفاده از منافع مال مرهونه در اختیار راهن قرار دارد، مگر آن‌که در قرارداد به نحو دیگری توافق شده باشد. راهن می‌تواند از منافع ملک، مانند اجاره دادن، بهره‌برداری زراعتی یا استفاده شخصی، بهره‌مند شود؛ زیرا رهن به خودی خود موجب انتقال مالکیت یا سلب کامل حق انتفاع نمی‌گردد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷: ۱۴۲).

با این حال، اختیار راهن در بهره‌برداری مطلق نیست و او مکلف است از هرگونه تصرفی که موجب کاهش ارزش مال مرهونه یا تضییع حق مرتهن گردد خودداری نماید. به بیان دیگر، اداره و استفاده از منافع باید به‌گونه‌ای باشد که به اصل وثیقه لطمه وارد نکند و توانایی مال در تضمین دین محفوظ بماند. بنابراین، هرچند رهن رسمی محدودیتی بر مالکیت راهن ایجاد می‌کند، اما این محدودیت ناظر به حفظ حقوق مرتهن است و اصل مالکیت و حق انتفاع راهن، در چارچوب حفظ ارزش وثیقه، هم‌چنان باقی می‌ماند. هم‌چنان در مورد ماده‌ی ۱۸۵۰ قانون مدنی افغانستان چنین مشعر است: «رهن‌دهنده حق دارد عقال مرهونه را اداره کرده عواید آنرا تا زمان ملحق بودن بعقال قبض نماید».

۲) تصرف نسبت به عین رهن داده شده: در عقد رهن، مالکیت عین مرهونه هم‌چنان به راهن تعلق دارد و از بین نمی‌رود، زیرا رهن موجب انتقال مالکیت نمی‌شود و تنها حق وثیقه‌ای برای مرتهن ایجاد می‌کند. این حق به مرتهن اجازه می‌دهد که در صورت عدم پرداخت دین یا تعهد، طلب خود را از محل مال مرهونه استیفا کند، بدون این‌که مالکیت واقعی مال تغییر کند. بنابراین، راهن هم‌چنان می‌تواند نسبت به مال تصرف کند و از آن بهره‌برداری نماید، مشروط بر این‌که استفاده او موجب کاهش ارزش مال یا لطمه به حق مرتهن نشود و اجرای حق مرتهن را با مشکل مواجه نسازد. به این ترتیب، رهن تعهدی برای حفظ مال و تضمین پرداخت دین ایجاد می‌کند، در حالی که مالکیت و تصرف راهن نسبت به عین مرهونه باقی می‌ماند (محمد، ۱۳۹۶: ۲۱۵).

۳) اجاره دادن عین مرهونه: اجاره دادن عین مرهونه از جمله حقوقی است که برای مالک باقی می‌ماند؛ زیرا رهن موجب سلب مالکیت از راهن نمی‌گردد، بلکه صرفاً حق وثیقه برای مرتهن

ایجاد می‌کند (مرادوند، ۱۴۰۰: ۱۴-۱۵). بر همین اساس، مالک مرهونه می‌تواند مطابق ماده‌ی ۱۸۵۱ قانون مدنی افغانستان مال مرهونه را به اجاره واگذار کند، مشروط بر آن‌که این اقدام به حق مرتهن لطمه وارد نسازد و مانع استیفای طلب او در صورت عدم پرداخت دین نگردد. بنابراین، اجاره‌ی عین مرهونه فی‌نفسه مجاز است، اما باید به‌گونه‌ای تنظیم شود که حقوق مرتهن محفوظ باقی بماند.

دو: تعهدات رهن‌دهنده؛ رهن رسمی از زمره‌ی عقود یک‌جانبه از حیث تعهد محسوب می‌شود و صرفاً برای یک طرف، یعنی رهن، ایجاد التزام می‌نماید. در مقابل، برای مرتهن تعهدی به معنای خاص قراردادی ایجاد نمی‌کند. در ادامه، هر یک از این موارد به تفصیل مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱) تضمین سلامت عین رهن داده شده و پرداخت هزینه حفاظت از عین مرهونه: یکی از مهم‌ترین تعهدات رهن در عقد رهن رسمی، حفظ سلامت و تمامیت عین مرهونه است. از آن‌جا که مال غیرمنقول به عنوان وثیقه‌ی دین در اختیار مرتهن قرار می‌گیرد، رهن مکلف است از هرگونه اقدامی که موجب تلف، تخریب، کاهش ارزش یا معیوب شدن مال گردد خودداری نماید. این تعهد ناشی از ماهیت تضمینی رهن است؛ زیرا هرگونه آسیب به عین مرهونه می‌تواند توانایی مرتهن را در استیفای طلب خویش با مخاطره مواجه سازد. بنابراین، رهن نه تنها باید از اتلاف یا تعدی نسبت به مال خودداری کند، بلکه مکلف است اقدامات متعارف لازم برای حفظ و نگهداری مال مرهونه را نیز انجام دهد تا حق عینی مرتهن به طور کامل محفوظ باقی بماند (مرادوند، ۱۴۰۰: ۱۵). چنان‌چه در این مورد ماده‌ی ۱۸۵۳ قانون مدنی افغانستان چنین بیان می‌کند: «رهن دهنده مکلف است، سلامت رهن را تضمین نماید. و داین رهن گیرنده می‌تواند در مورد هر عمل یا تقصیری که به اثر آن تضمین او نقص بزرگ می‌یابد، اعتراض نماید و هم‌چنان می‌تواند به وسایل تحفظی اقدام نموده و مصارف آنرا از رهن‌دهنده مطالبته نماید».

۲) تعهد به ضمان هلاک عین مرهونه: در صورتی که عین مرهونه بر اثر تعدی یا تفریط رهن تلف یا معیوب گردد، رهن مسوول جبران خسارت وارده خواهد بود؛ زیرا او مکلف به حفظ و صیانت از مال مرهونه به عنوان وثیقه‌ی دین است. با این حال، اگر هلاک در نتیجه‌ی حادثه قهری و بدون تقصیر رهن واقع شود، اصل بر عدم مسوولیت اوست، مگر آن‌که خلاف آن ثابت

گردد. هدف از این تعهد، تضمین بقای ارزش وثیقه و حمایت از حق مرتهن در استیفای طلب است (فضل، ۱۳۸۹: ۶).

در این مورد ماده‌ی ۱۸۵۴ قانون مدنی صراحت دارد: «هرگاه رهن دهنده به اثر خطاء خویش سبب از بین رفتن یا نقصان عقار مرهونه گردد، داین رهن گیرنده مخیر است که تامین کافی از وی اخذ و یا حق خود را فوراً مطالبه نماید».

سه: حقوق رهن گیرنده؛ چنان که بیان گردید، رهن رسمی از جمله عقود یک‌تعهدی است که به موجب احکام قانون مدنی افغانستان، تعهد اصلی آن بر عهده راهن قرار می‌گیرد و وی مکلف به حفظ و بقای عین مرهونه در جهت تضمین دین می‌باشد (جعفرپور، محمدی، بی‌تا: ۱۲). در مقابل، برای مرتهن تعهد قراردادی مستقلی ایجاد نمی‌شود، بلکه مطابق مقررات قانون مدنی، برای او حق و امتیاز استیفای طلب از محل مال مرهونه پیش‌بینی گردیده است. حقوق و امتیازات ناشی از رهن رسمی برای مرتهن را می‌توان بر اساس احکام قانون مدنی به دو دسته اساسی تقسیم نمود:

۱) حقوق و امتیازات پیش از سر رسید دین. ۲) حقوق و امتیازات بعد از سر رسید دین.

• پایان رهن رسمی

پایان رهن رسمی به دو صورت تحقق می‌یابد؛ گاه به‌گونه‌ی تبعی و در پی زوال دین اصلی و گاه به صورت مستقل بر اساس اسباب قانونی خاصی که موجب انحلال رابطه رهنی می‌گردد. از آن‌جا که رهن رسمی ماهیتی تبعی نسبت به دین دارد، بقای آن وابسته به وجود تعهد اصلی است. بنابراین، هرگاه دین به یکی از اسباب قانونی مانند وفای به عهد، ابراء، تهاتر یا سقوط تعهد پایان یابد، رهن نیز به تبع آن منقضی می‌شود. در مقابل، ممکن است رهن بدون زوال دین و به‌طور مستقل، در نتیجه‌ی عواملی هم‌چون تلف عین مرهونه، اسقاط حق رهن از سوی مرتهن یا اجتماع صفت راهن و مرتهن در یک شخص پایان پذیرد (حیدر بیگی، ۲۰۱۷: ۳). با پایان رهن رسمی، رابطه‌ی حقوقی ناشی از آن نیز خاتمه یافته و کلیه حقوق و تعهدات طرفین نسبت به مال مرهونه از بین می‌رود. بدین معنا که راهن از قید وثیقه آزاد گردیده و اختیار کامل مالکانه خود را نسبت به مال بازایی می‌کند و در مقابل، حق عینی مرتهن بر مال مرهونه نیز ساقط می‌شود (صفایی و هم‌کاران، ۱۳۹۹: ۷). در خصوص پایان رهن رسمی، قانون مدنی افغانستان احکام مشخصی را در مواد ۱۸۹۵، ۱۸۹۶، ۱۸۹۷ و ۱۸۹۸ پیش‌بینی نموده است. به

موجب این مواد، رهن به اعتبار ماهیت تبعی خود با زوال دین اصلی پایان می‌یابد، زیرا بقای حق رهن وابسته به وجود تعهدی است که برای تضمین آن ایجاد شده است. هم‌چنان قانون‌گذار موارد دیگری را نیز به عنوان اسباب انقضای رهن بیان می‌کند؛ از جمله تلف عین مرهونه، اسقاط حق رهن از سوی مرتهن یا تحقق وضعیت‌هایی که ادامه‌ی حق عینی مرتهن را از لحاظ حقوقی منتفی می‌سازد. بر اساس احکام مواد یادشده، با تحقق هر یک از این اسباب، حق مرتهن نسبت به مال مرهونه ساقط گردیده، رابطه‌ی وثیقه‌ای پایان می‌یابد و مال از قید رهن آزاد می‌شود؛ در نتیجه تمامی آثار و تعهدات ناشی از عقد رهن رسمی نیز خاتمه پیدا می‌کند.

۴. مناقشه

بررسی ماهیت حقوقی رهن رسمی در نظام حقوقی افغانستان نشان می‌دهد که این نهاد حقوقی فراتر از یک رابطه‌ی قراردادی ساده میان راهن و مرتهن بوده و دارای ابعاد تعهدی و عینی به‌طور هم‌زمان است. هرچند در آثار علمی برخی از نویسندگان داخلی، از جمله آقای نظام‌الدین عبدالله و آقای حسین رسولی، به موضوع رهن و کارکردهای وثیقه‌ای آن اشاره شده است، اما این مباحث عمدتاً به‌صورت اجمالی مطرح گردیده و تفکیک دقیق میان «عقد رهن رسمی» و «حق رهن رسمی» کمتر مورد تحلیل مستقل قرار گرفته است. از همین‌رو، نیاز به پژوهشی که این دو بعد را بر اساس نصوص قانون مدنی افغانستان به صورت منسجم بررسی نماید، هم‌چنان محسوس بوده است.

در آثار حقوقی بیرونی نیز نویسندگانی چون سید حسین امامی و ناصر کاتوزیان به تحلیل ماهیت رهن پرداخته و آن را به عنوان وسیله‌ای برای تضمین دین و نمونه‌ای از حقوق عینی تبعی معرفی نموده‌اند. نقطه‌ی اشتراک اساسی میان تحقیقات پیشین، تأکید بر تبعی بودن رهن نسبت به دین اصلی، بقای مالکیت راهن بر مال مرهونه، و نقش تضمینی رهن در حمایت از حقوق داین است. هم‌چنین در تمامی این پژوهش‌ها، رهن به عنوان نهادی که امنیت معاملات و اعتماد اعتباری را تقویت می‌کند، مورد پذیرش قرار گرفته است. با این حال، تفاوت‌های ساختاری نظام حقوقی افغانستان، به‌ویژه نقش سند رسمی و ثبت ملکیت، ایجاب می‌نماید که رهن رسمی در چارچوب مقررات خاص قانون مدنی افغانستان به‌طور مستقل تحلیل گردد.

در تحلیل حاضر، عقد رهن رسمی به عنوان یک عمل حقوقی اعتباری دارای ویژگی‌هایی چون تبعی بودن نسبت به دین، یک‌تعهدی بودن از حیث ایجاد التزام، لزوم تنظیم سند رسمی برای

تحقق، و هدف تضمین اجرای تعهد مورد بررسی قرار گرفته است. در مقابل، حق رهن رسمی به عنوان اثر حقوقی ناشی از عقد، دارای اوصاف حق عینی تبعی، قابلیت استناد در برابر اشخاص ثالث، تقدم مرتهن در استیفای طلب از محل مال مرهونه و بقا تا زمان زوال دین اصلی می باشد. تفکیک این دو مفهوم نشان می دهد که عقد رهن مرحله ایجاد رابطه حقوقی است، در حالی که حق رهن نتیجه قانونی و عینی آن محسوب می شود.

یافته های پژوهش نشان می دهند که قانون مدنی افغانستان با تنظیم مقررات رهن رسمی، میان مالکیت رهن و حقوق تضمینی مرتهن نوعی توازن برقرار کرده است. رهن همچنان مالک عین مرهونه باقی می ماند و امکان استفاده از منافع مال را دارد، اما تصرفات او در چارچوب حفظ حق مرتهن محدود می گردد. در مقابل، مرتهن بدون آن که متعهد قراردادی محسوب شود، از امتیاز قانونی استیفای طلب برخوردار می شود که بیانگر ماهیت عینی حق رهن است، همچنین بررسی شرایط، آثار و اسباب پایان رهن رسمی نشان می دهد که قانون گذار افغانستان با پذیرش اصل تبعیت رهن از دین، انقضای آن را عمدتاً وابسته به زوال تعهد اصلی دانسته، هر چند اسباب مستقلی نیز برای پایان حق رهن پیش بینی شده است. این امر بیانگر آن است که رهن رسمی، هر چند در پیدایش تابع دین است، اما پس از ایجاد، دارای آثار حقوقی مستقل و قابل استناد می باشد.

در نهایت، مقاله حاضر با تمرکز بر ارکان، ویژگی ها، شرایط ایجاد، آثار و اسباب پایان رهن رسمی بر اساس مواد قانون مدنی افغانستان، تلاش نموده است یکی از خلاءهای علمی موجود در ادبیات حقوق خصوصی افغانستان را تا حدی برطرف سازد. این تحقیق می تواند به عنوان منبعی علمی برای دانشجویان و پژوهشگران حوزه حقوق خصوصی مفید واقع شده و زمینه فهم دقیق تر جایگاه رهن رسمی در نظام حقوقی افغانستان و توسعه مطالعات آینده در حوزه وثایق غیرمنقول را فراهم آورد.

۵. نتیجه گیری

بررسی انجام شده در این پژوهش به وضوح نشان می دهد که عقد رهن رسمی در نظام حقوقی افغانستان به عنوان نهادی حقوقی با ماهیتی ویژه و پیچیده شناخته می شود که فراتر از یک تعهد قراردادی ساده قرار دارد. پرسش اصلی این تحقیق مبنی بر ماهیت حقوقی عقد رهن رسمی در حقوق افغانستان، با توجه به یافته ها پاسخ قاطع و روشنی یافته است. اگرچه رهن

رسمی در اصل مبتنی بر توافق قراردادی و وابسته به وجود دین است، اما با تحقق شرایط قانونی مندرج در مواد ۱۸۳۲ و ۱۸۳۳ قانون مدنی جمهوری اسلامی افغانستان و ثبت رسمی سند مربوطه، آثار حقوقی برجسته و متمایزی ایجاد می‌کند که آن را به عنوان نهادی نزدیک به حقوق عینی تبعی معرفی می‌نماید.

این ویژگی، ناشی از اختصاص حق مرتهن به مال معین و قابلیت استناد آن علیه اشخاص ثالث است که رهن رسمی را از یک تعهد صرف متمایز ساخته و به آن اعتبار و امنیت حقوقی قابل توجهی می‌بخشد. هم‌چنین، ارکان اساسی این عقد شامل وجود دین معتبر، اهلیت طرفین (راهن و مرتهن)، مال قابل رهن به‌ویژه مال غیرمنقول، و تنظیم سند رسمی، نقشی بنیادین در تحقق و اعتبار حقوقی رهن ایفا می‌کنند که فقدان هر یک می‌تواند به تضعیف این نهاد منجر شود.

شرایط صحت رهن رسمی نیز، از جمله مشروعیت دین، قابلیت نقل و انتقال مال مرهون و رعایت تشریفات رسمی، باعث تضمین اثرگذاری و اجرای صحیح این عقد شده و به ایجاد اطمینان و اعتماد در روابط اعتباری کمک می‌کند. در این میان، ویژگی‌های تبعی بودن نسبت به دین، رسمی بودن عقد و ایجاد امنیت حقوقی در معاملات، از مهم‌ترین خصوصیات رهن رسمی هستند که نقش کلیدی در تثبیت روابط اقتصادی و حمایت از حقوق داین و راهن ایفا می‌کنند.

از منظر آثار عملی، رهن رسمی ضمن تامین تضمین موثر برای طلبکار، موجب تثبیت حق او نسبت به مال مرهون، افزایش اعتماد در معاملات بانکی و اعتباری و ارتقای ثبات و پایداری در بازار اقتصادی می‌شود. این امر به‌ویژه در نظام حقوقی افغانستان که با چالش‌های امنیت حقوقی و اقتصادی روبه‌رو است، اهمیت فراوان دارد.

در نهایت، پایان رهن نیز تابع زوال دین یا تحقق سایر اسباب قانونی است که نشان‌دهنده وابستگی ساختاری و ارتباط تنگاتنگ این نهاد با تعهد اصلی است. بدین ترتیب، رهن رسمی نه تنها به عنوان وسیله‌ای برای تضمین اجرای دین، بلکه به عنوان نهادی حقوقی با جایگاهی مستقل و مستحکم در نظام حقوقی افغانستان معرفی می‌شود.

بنابراین، این تحقیق با تبیین دقیق ماهیت، ارکان و آثار رهن رسمی، توانسته است زمینه‌ی فهم منسجم‌تر و کاربردی‌تر این نهاد را در تفسیر قضایی و رویه‌های حقوقی فراهم آورد. روشن

شدن جایگاه حقوقی رهن رسمی می‌تواند به تقویت امنیت معاملات، انسجام رویه قضایی و حمایت موثر از حقوق داین و راهن کمک شایانی نماید و بدین‌گونه نقش مهم در توسعه و پایداری نظام حقوقی و اقتصادی افغانستان ایفا کند.

۶. پیشنهادات

با توجه به ماهیت ویژه‌ی عقد رهن رسمی و آثار آن در ایجاد حق قابل استناد در برابر اشخاص ثالث، پیشنهاد می‌شود قانون‌گذار در بازنگری قوانین، جایگاه حقوقی رهن رسمی و ویژگی‌های حقوق عینی تبعی آن را با صراحت بیش‌تری تبیین نماید تا از برداشتهای متفاوت در رویه‌های حقوقی و قضایی جلوگیری شود.

با توجه به نقش اساسی تنظیم سند رسمی در تحقق رهن رسمی، پیشنهاد می‌شود مراجع ذیصلاح، ضوابط و تشریفات تنظیم و ثبت اسناد رهنی را به‌گونه‌ای تدوین و اجرا نمایند که از بروز اختلافات ناشی از نقص شکلی یا ابهام در اسناد جلوگیری گردد. از آن‌جا که یکی از کارکردهای اصلی رهن رسمی، تامین امنیت حقوقی در معاملات و روابط اعتباری است، پیشنهاد می‌شود محاکم و مراجع تطبیق‌کننده قانون در تفسیر و اجرای مقررات مربوط به رهن، رویکردی هماهنگ و مبتنی بر فلسفه وجودی این عقد اتخاذ نمایند تا رویکرد واحد حقوقی بیش از پیش تقویت شود.

با توجه به نقش رهن رسمی در تضمین تعهدات بانکی، پیشنهاد می‌شود بانک‌ها و سایر نهادهای مالی، در تنظیم قراردادهای رهنی، الزامات قانونی مربوط به ارکان، شرایط صحت و آثار رهن رسمی را با دقت بیش‌تری رعایت نمایند تا از بروز اختلافات و دعاوی احتمالی جلوگیری شود. پیشنهاد می‌شود در برنامه‌های آموزشی دیپارتمنت حقوق و دوره‌های آموزشی قضات، وکلای مدافع و کارکنان دفاتر ثبت اسناد، مباحث مربوط به ماهیت حقوقی، ارکان، شرایط و آثار رهن رسمی به‌صورت تخصصی مورد توجه قرار گیرد تا زمینه‌ی اجرای صحیح مقررات مربوط به این نهاد فراهم گردد.

با توجه به نیازهای واقعی جامعه و تحولات روابط اقتصادی و اعتباری، پیشنهاد می‌شود قانون‌گذار و مراجع ذیصلاح با بهره‌گیری از تجارب نظام‌های حقوقی موفق، که حق رهن رسمی و عقد رهن رسمی را به صورت منسجم، شفاف و کارآمد تنظیم نموده‌اند، نسبت به بازنگری و تکامل مقررات مربوط به رهن رسمی اقدام نمایند تا ضمن رفع ابهامات موجود، کارآمدی این نهاد در تامین امنیت حقوقی و حمایت از حقوق طرفین بش از پیش تقویت گردد.

منابع

الف: کتاب‌ها و مقالات

- البستانی، فؤادافرام (۱۹۹۲)، منجدال اللاب. بیروت: الطبعه الأربعون، دارالمشرق.
- افتخاری، جواد (۱۳۸۲)، حقوق مدنی (۳) کلیات عقود و حقوق تعهدات. چاپ اول، تهران، انتشارات: میزان.
- امامی، سید حسن (۱۳۷۷)، حقوق مدنی. جلد دوم، چاپ پانزدهم، تهران، انتشارات: کتاب فروشی اسلامیه.
- بادینی، حسن (۱۳۹۲)، فلسفه‌ی مسوولیت مدنی. چاپ اول، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- باقری اصل، حیدر و هم‌کاران (۱۳۸۸)، نقش جواز و لزوم عقد رهن در توثیق اسناد تجاری. دو فصل‌نامه‌ی فقه و مبانی حقوقی اسلامی، پاییز و زمستان، صص ۴۹-۶۸.
- بصیرت، عبدالولی (۱۳۸۷)، رهن از نظر مذهب حنفی و قانون مدنی افغانستان. چاپ اول، کابل، انتشارات: ریاست نشرات اکادمی علوم افغانستان.
- جعفرپوری، جمشید و محمدی، مریم (۱۳۸۶)، عقد رهن و حقوق و تکالیف راهن و مرتهن در فقه و قوانین موضوعه با نظر به آرای امام خمینی. پژوهش‌نامه‌ی متین، صص ۲۶-۳۸.
- رسولی، عبدالحسین (۱۳۹۳)، اموال و مالکیت در حقوق افغانستان. چاپ اول، انتشارات: ابن سینا.
- رسولی، عبدالحسین (۱۳۹۶)، قواعد عمومی قراردادها. کابل، انتشارات: فرهنگ.
- سید مرتضی، قاسم‌زاده (۱۳۸۷)، حقوق مدنی: عقود معین (معاوضی، وثیقه‌ای). تهران، انتشارات: دادگستری.
- صفایی، سیدحسین و هم‌کاران (۱۳۹۹) تأثیر پرداخت بخشی از دین فک جزیی رهن؛ تحلیل حقوقی و اقتصادی. فصل‌نامه‌ی تحقیقات حقوقی، شماره‌ی ۹۴، صص ۱۱-۳۲.
- عبدالله، نظام الدین (۱۳۹۱)، شرح قانون مدنی افغانستان (قواعد خصوصی عقود معین). چاپ اول، کابل، انتشارات: سعید.
- عبدالله، نظام الدین (۱۴۰۰)، شرح قانون مدنی افغانستان (حقوق عینی). چاپ اول، کابل، انتشارات: سعید.
- غضنفر، هنگامه و هم‌کاران (۱۳۹۰)، قرارداد رهنی تنظیمی دفاتر اسناد رسمی و انطباق آن با نظام فقهی و حقوقی حاکم بر عقد رهن. فصل‌نامه‌ی مطالعات فقه و حقوقی اسلام، بهار ۱۳۹۱، صص ۷۳-۸۸.
- فضل، خلیل احمد (۱۳۸۹)، بررسی تطبیقی رهن رسمی در فقه و حقوق افغانستان. فصل‌نامه‌ی علمی-پژوهشی پوهنتون هرات، صص ۱-۷.
- قرآنکریم
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۱)، اموال و مالکیت، چاپ پنجم، تهران، نشر: میزان.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴)، حقوق مدنی: دوره‌ی عقود معین. جلد چهارم، چاپ نهم، تهران، نشر: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۵)، حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادها. جلد پنجم، چاپ هفتم، تهران، شرکت سهامی انتشار با هم‌کاری بهمن برنا.
- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۲)، عقود معین (۴): حقوق مدنی، چاپ چهارم، تهران: شرکت سهامی انتشار با هم‌کاری بهمن برنا.
- مراوند، کریم (۱۴۰۰) بررسی عقد رهن در قانون مدنی. فصل‌نامه‌ی بین‌المللی قانون یار، دوره پنجم، شماره‌ی ۱۷- بهار ۱۴۰۰، صص ۶۸۷-۷۱۶.

ب: قوانین

- وزارت عدلیه (۱۳۵۵) قانون مدنی جمهوری اسلامی افغانستان. جریده‌ی رسمی، شماره‌ی مسلسل ۳۵۳.
- مهدی، موحدی محب (۱۴۰۴)، ترجمه‌ی فارسی مجله الاحکام العدلیه. سمنان: انتشارات: دانشگاه سمنان.