

استعلام :

همانگونه که مستحضردید، وفق قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و کاهش هزینه‌های طرح و تسریع در اجرای طرح‌های تولیدی و افزایش منابع مالی و کارایی بانکها مصوب 1386، بانکها موظفند در اعطای تسهیلات به طرح‌های تولیدی، قراردادهای واگذاری زمین آنها را به عنوان وثیقه قرارداد تسهیلات بپذیرند؛ به موجب تبصره 8 ماده یک قانون یادشده ضمانت اجرای قانون برای حفظ حقوق و منافع بانکها، الزام ارگان‌های واگذارنده زمین به پذیرش جانشینی بانک در قرارداد واگذاری زمین است. خواهشمند است اعلام فرمایید ماهیت حقوقی و آثار جانشینی مذکور چیست؟ آیا ماهیت حقوقی آن همان ماهیت حقوقی انتقال حقوق و تعهدات قراردادی است؟

پاسخ :

به موجب تبصره 8 ماده یک قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و کاهش هزینه‌های طرح و تسریع در اجرای طرح‌های تولیدی و افزایش منابع مالی و کارایی بانکها مصوب 1386، وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی (راه و شهرسازی)، جهاد کشاورزی، سازمان صنایع کوچک و شهرکها و نواحی صنعتی و سایر دستگاه‌های اجرایی موظفند بنا به درخواست بانک، بانک را به عنوان جانشین مجری طرح موضوع قرارداد واگذاری زمین شنلخته و بپذیرند و کلیه حقوق و تعهدات ناشی از آن را به بانک منتقل کنند. منظور از جانشینی مذکور در تبصره 8 ماده یک یادشده، نوعی قائم‌قلمی خاص است که به حکم قانون با اعلام بانک و پذیرش آن توسط دستگاه‌های فوق ایجاد می‌شود و در اثر آن، حقوق و تعهدات ناشی از قرارداد بین مجری طرح و دستگاه ذیربط به بانک یا اشخاص معرفی شده از سوی بانک منتقل و اشخاص فوق قائم‌مقام مجری طرح می‌شوند و دستگاه ذیربط باید آن‌ها را مورد پذیرش قرار داده و حقوق و تعهدات ناشی از قرارداد را به آن‌ها منتقل کند. در نتیجه، بانک یا اشخاص معرفی شده از سوی بانک در جهت استیفای حقوق خود مکلفند اقساط معوق را پرداخت کنند و دیگر تعهدات قراردادی به دستگاه ذیربط را انجام دهند. همچنین انتقال قطعی زمین به جانشین مجری طرح؛ اعم از بانک یا اشخاص معرفی شده از سوی بانک، منوط به اخذ گواهی پایان‌کار ساختمانی، پروانه بهره‌برداری، تسویه دیون مالی و فقدان هرگونه مانع قانونی است و در این صورت، دستگاه ذیربط موظف به انتقال رسمی زمین به بانک یا اشخاص معرفی شده است.