

Examining the Effects and Jurisprudential Characteristics of the Contract and its Role in Maintaining the Health of the Capital Market

ARTICLE INFO

Article Type
Research Article

Authors

Ebrahim Hejazi far¹
Mahnaz Salimi^{2*}
Raziyeh Hassankhani³

How to cite this article

Hejazi far Ebrahim, Salimi Mahnaz, Hassankhani Raziyeh,, Examining the effects and jurisprudential characteristics of the contract and its role in maintaining the health of the capital market, *Journal of Quran and Medicine*. 2022; 6(4): 181-194.

1. PhD student in Fiqh and Fundamentals of Islamic Law, Hamedan Branch, Islamic Azad University, Hamedan, Iran.

2. Assistant Professor, Department of Theology, Hamedan Branch, Islamic Azad University, Hamedan, Iran (corresponding author).

3. Assistant Professor, Private Law, Hamedan Branch, Islamic Azad University, Hamedan, Iran.

* Correspondence:

Address:
Phone:
Email: Salimi_mahnaz @Yahoo.com

Article History

Received: 2021/10/15
Accepted: 2022/01/15

ABSTRACT

Affidavit and affidavit are of special importance due to the nature of a bilateral legal act and in order to preserve the rights of the surrounding people. These two documents are in the form of a contract, and by signing them, the definitive and legal transfer of ownership of immovable properties is done. One of the main goals of the research is to investigate the differences and effects of affidavit and promise in immovable property, both of which are considered to have the same meaning in custom.

The research method in this article includes analysis and description, in this method, the principles and laws, jurisprudence and legal works of affidavit and promise are examined. In the affidavit, with the signing of the document, the actual sale contract and ownership are transferred, and the effects of the sale are assigned to it. But in the contract, the parties undertake to complete the transaction in the future.

Also, in the affidavit and the contract, the seller and the buyer are bound by their obligations and can include the conditions of termination and option in both documents. However, in an affidavit, a definite and legitimate transfer of ownership occurs, while in a promise, only a promise is transferred.

Therefore, the legal features of the affidavit and promise in the field of real estate are very important to maintain the health of this market and prevent political corruption and land grabbing, and help to build trust between the parties to the transaction.

Keywords: Affidavit, Promise, Immovable Property, Jurisprudence, Rights, Health.

بررسی آثار و ویژگی فقهی حقوقی قرارداد و نقش آن

در حفظ سلامت بازار سرمایه

ابراهیم حجازی فر^۱

دانشجوی دکتری فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد همدان، دانشگاه آزاد اسلامی، همدان، ایران.

مهناز سلیمی^{۲*}

استادیار گروه الهیات، واحد همدان، دانشگاه آزاد اسلامی، همدان، ایران (نویسنده مسئول).

راضیه حسن خانی^۳

استادیار حقوق خصوصی، واحد همدان، دانشگاه آزاد اسلامی، همدان، ایران.

چکیده

مبايعه نامه و قولنامه، از جهت ماهيت يك عمل حقوقی دو جانبه و به منظور حفظ سلامت حقوق اطرافيان، از اهميت ویژه ای برخوردارند. اين دو سند، قالب عقد را دارند و با امضای آنها، انتقال قطعی و شرعی مالکیت املاک غیرمنقول انجام می شود. یکی از اهداف اصلی پژوهش، بررسی تفاوتها و آثار مبايعه نامه و قولنامه در اموال غیرمنقول است که هر دو در عرف به یک معنی تلقی می شوند.

روش پژوهش در این مقاله شامل تحلیلی و توصیفی است که در این روش، اصول و قوانین، آثار فقهی و حقوقی مبايعه نامه و قولنامه بررسی شده است. در مبايعه نامه، با امضای سند، عقد بیع واقع و مالکیت منتقل می شود و آثار بیع بر آن مترتب می شود. اما در قولنامه، طرفین تعهد می کنند که در آینده معامله را به انجام برسانند.

همچنین، در مبايعه نامه و قولنامه، فروشنده و خریدار به تعهدات خود ملزم هستند و می توانند در هر دو سند، شرط فسخ و خیار را قرار دهند. با این حال، در مبايعه نامه انتقال قطعی و شرعی مالکیت رخ می دهد، در حالی که در قولنامه تنها وعده انتقال می شود.

بنابراین ویژگی های حقوقی مبايعه نامه و قولنامه در حوزه املاک و مستغلات، برای حفظ سلامت این بازار و جلوگیری از فساد سیاسی و زمین خواری، بسیار مهم است و به ایجاد اعتماد بین طرفین معامله کمک می کند.

واژگان کلیدی: مبايعه نامه، قولنامه، اموال غیرمنقول، فقه، حقوق، سلامت.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۷/۲۳

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۰/۲۵

*نویسنده مسئول: Salimi_mahnaz @Yahoo.com

مقدمه

مبايعه نامه و قولنامه، دو نوع سند عادی هستند که در معاملات اموال غیرمنقول استفاده می شوند. این دو سند به عنوان یک بیع (مبايعه نامه) و یا یک تعهد به بیع در آینده (قولنامه) در نظام حقوقی معتبر و قابل قبول هستند. در برخی مواقع، افراد قصد خرید یا فروش مالی را دارند، اما مقدمات آن فراهم نیست، مانند نداشتن پول کافی یا نیاز به تصفیه حساب های شهرداری و دارایی. در این صورت، طرفین یک قرارداد عادی (مبايعه نامه یا قولنامه) تنظیم می کنند و در زمان و مکان مشخصی، با شرایط تعیین شده در قرارداد، معامله را انجام می دهند و آن را به ثبت می رسانند. این سند عادی می تواند جزء عقود معین و مشمول مواد ۳۳۸ و ۳۳۹ قانون مدنی باشد و در صورتی که تعهد به بیع در آینده باشد، جزء عقود نامعین و مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی است. امروزه، اهمیت سند عادی در جامعه افزایش یافته و بسیاری از دعاوی مربوط به املاک و اموال در دادگستری ناشی از این سند است. اما هنوز برخی حقوقدانان درباره حجیت و اعتبار این سند تردید دارند و رویه قضایی نیز درباره ماهیت و آثار این سند مشخص نیست.

مبايعه نامه و قولنامه دو ابزار حقوقی هستند که برای صرف و انتقال مالکیت یا تکلیف انتفاع در املاک به کار می روند. از نظر قانونی، مبايعه نامه یا قرارداد فروش یک قرارداد مهم است و برای انتقال مالکیت ثبتی در املاک استفاده می شود. آثار حقوقی مبايعه نامه شامل تعهد انتقال مالکیت توسط فروشنده به خریدار، تعهد پرداخت قیمت توسط خریدار به فروشنده و تعهد پاسخگویی از نظر فروشنده برای کمبودها و عیوب ممتلكات می باشد. همچنین، مبايعه نامه تعهدی برای تبادل دارایی بین طرفین است و باعث تحویلی در حقوق اموال و امور مالی می شود (۱).

در قرآن کریم نیز به موضوع قرارداد و تبادل دارایی ها وارد شده است. مبايعه نامه را می توان به عنوان یک نوع تبادل دارایی و مقابله اقتصادی برای حصول مال از طریق خرید و فروش در نظر گرفت. آیه ۲۹ سوره بقره از قرآن مبین است: "الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقْوَمُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَخْبِطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكِ بَأْنَهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلَ الرِّبَا" وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا... " که در این آیه، خداوند مبین می کند که خرید و فروش برخلاف ربا، مجاز است. منبع: (بقره/۲۹).

در فقه اسلامی نیز به مبايعه نامه و قولنامه اهمیت زیادی داده شده است. قولنامه نیز به مانند مبايعه نامه، یک تعهد متقابل بین طرفین از طریق عبارت مکتوب است که منجر به حقوق و تعهدات قانونی می شود. از جمله ویژگی های حقوقی قراردادهای قولنامه، می توان به اجباری بودن قولنامه توسط دادگاه ها، توانمندی بازگشت به حالت قبلی در صورت تخلف از تعهدات و تأیید قولنامه توسط مجامع مختلف فقهی اشاره کرد (۲).

لذا مبايعه نامه یک قرارداد فراگیر و حائز اهمیت است که در انجام معاملات غیرمنقول به کار می رود. این قرارداد عموماً در مشاورین

آثار و اعتبار حقوقی مبیعه‌نامه

مبیعه‌نامه از جهت ماهیت یک عمل حقوقی دوجانبه می‌باشد و قالب عقد را دارد. و آثار مبیعه‌نامه آثار عقد بیع است، مقصود از آثار عقد بیع، آثار عقد بیع صحیح است. زیرا به موجب ماده ۳۶۵ قانون مدنی، بیع فاسد اثری در تملک ندارد. بنابراین هر گاه کسی به بیع فاسد مالی را قبض کند باید آن را به صاحبش رد نماید و اگر تلف یا ناقص شود ضامن عین و منفعت آن خواهد بود.

در این رابطه باید به اصل لزوم معاملات و اصل صحت معاملات و نیز ماده ۱۰، ۱۹۰، ۱۹۱، ۲۲۲ و ۲۲۳ قانون مدنی ایران اشاره نمود که به صورت جزئی در زیر آمده است:

طبق ماده ۱۰ قانون مدنی قراردادهایی خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در حالتی که مخالف شفاف و صریح قانون نباشند نافذ می‌باشد.

علاوه بر این، بر اساس ماده ۱۹۰ این قانون، برای صحت و درستی هر معامله شرایط زیر الزامی می‌باشد:

- ۱- قصد طرفین معامله و رضایت آنها
- ۲- اهلیت طرفین معامله
- ۳- موضوع مشخص که مورد معامله است
- ۴- مشروع بودن جهت معامله

بر اساس ماده ۱۹۱ قانون مدنی، عقد محقق می‌گردد به قصد انشا به شرط مقرون بودن به آنچه که دلالت بر قصد نماید.

ماده ۲۱۹ بیان می‌کند که عقدهایی که بر اساس قانون صورت گرفته باشند، بین معامله کنندگان و قائم‌مقام آنها لازم‌الاتباع می‌باشد، مگر در حالتی که به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ گردد.

بر اساس ماده ۲۲۲ قانون مدنی، در حالتی که به تعهد عمل نشود، حاکم می‌تواند به کسی که تعهد به نفع او اتفاق افتاده است، اجازه دهد که خود او عمل را اجرایی کند و فرد متخلف را به تأییدیه مخارج آن محکوم نماید.

بر اساس ماده ۲۲۳ قانون مدنی، هر معامله‌ای که اتفاق افتاده باشد محمول بر صحت می‌باشد مگر این که فساد آن مشخص گردد.

عقد بیع مانند عقود دیگر در صورتی منعقد می‌گردد که دارای شرایط اساسی صحت معامله باشد (م. ۱۹۰ ق.م).

هرگاه در معامله این شرایط موجود باشد آن معامله صحیح و دارای آثاری است که قانون لازمه آن معامله دانسته است (۳).

آثار بیع را در ماده ۳۶۲ قانون مدنی، با عبارات زیر بیان می‌دارد:

آثار بیعی که صحیحاً واقع شده باشد از افراد ذیل است.

۱- به مجرد وقوع بیع مشتری مالک میباید و با بیع مالک ثمن می‌شود.

۲- عقد بیع با بیع را ضامن درک میباید و مشتری را ضامن درک ثمن قرار می‌دهد.

۳- عقد بیع با بیع را به تسلیم میباید ملزم می‌نماید.

۴- عقد بیع مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌کند.

املاک بین طرفین معامله جهت انجام معاملات غیرمنقول تنظیم می‌شود. برخی آن را بیع و برخی تعهد به تشکیل بیع در آینده میدانند، مشروط بر اینکه خریدار مبلغی را به عنوان بخشی از ثمن یا بیعانه و ضمانت اجرا به فروشنده پرداخت نماید. برای اطمینان از انجام کامل معاملات و انتقال مال و پیشگیری از ضرر و زیان احتمالی، تنظیم قراردادی با عنوان مبیعه‌نامه و قولنامه اعم از بیع یا تعهد به بیع در آینده برای حفظ حقوق طرفین معامله و متعاقب آن الزام به ثبت در دفاتر اسناد رسمی ضروری به نظر می‌رسد.

حال جنبه‌های مجهول و مبهم اینگونه اسناد، که به دلیل سابقه کوتاه تاسیس آن و عدم وجود قانون مجزا، وجود دارد. به شرح زیر مطرح و بررسی، تا پاسخ مناسبی در مقاله به آن داده شود.

چالشی که، آثار فقهی حقوقی که مبیعه‌نامه (و قولنامه) در اموال غیر منقول دارد، می‌باشد. آثار فقهی حقوقی مبیعه‌نامه در اموال غیرمنقول، مانند مالکیت میباید برای خریدار و مالکیت ثمن برای فروشنده است. به عبارت دیگر آیا فروشنده ملزم به تسلیم میباید و خریدار ملزم به تسلیم ثمن می‌شوند؟ دیدگاه‌های مختلف، درباره مبیعه‌نامه و قولنامه و آثار آنها موجب اختلاف نظر و اختلاف آراء شده است. که برخی مبیعه‌نامه و قولنامه را حاکی از انتقال ملکیت میدانند. و برخی قرارداد تعهد بر انتقال مال در آینده می‌دانند.

روش تحقیق

این تحقیق از نظر روش جمع آوری اطلاعات کتابخانه‌ای و از نظر روش اجرای تحقیق، توصیفی تحلیلی می‌باشد.

اهمیت و ضرورت تحقیق

مبیعه‌نامه و قولنامه به دلیل داشتن ویژگی‌های حقوقی خاص، نقش مهمی در سلامت بازار سرمایه دارند. این اسناد به عنوان قراردادهایی دوجانبه، قالب عقد را دارند و در انجام معاملات اموال غیرمنقول از اهمیت ویژه‌ای برخوردارند. با توجه به اینکه در مبیعه‌نامه انتقال قطعی و شرعی مالکیت صورت می‌گیرد، این اسناد می‌توانند به شرط رعایت و اقدامات قانونی به عنوان یکی از راهکارهای افزایش شفافیت و امنیت روانی در بازار سرمایه مورد استفاده قرار گیرند. همچنین، تنظیم قراردادی با عنوان مبیعه‌نامه و قولنامه برای حفظ حقوق طرفین معامله و جلوگیری از ضرر و زیان احتمالی ضروری به نظر می‌رسد.

آثار و ویژگی حقوقی مبیعه‌نامه و قولنامه

مبیعه‌نامه و قولنامه دارای ویژگی‌های حقوقی خاصی هستند که تاثیر مهمی بر سلامت بازار سرمایه دارند. این ویژگی‌ها شامل تضمین حقوق طرفین معامله، ایجاد اعتماد و شفافیت در معاملات، کاهش احتمال بروز دعاوی و مشکلات حقوقی، تسهیل در انجام معاملات و انتقال مالکیت، و تأمین امنیت معاملات می‌باشد. به همین دلیل، تنظیم قراردادی با عنوان مبیعه‌نامه و قولنامه برای حفظ حقوق طرفین معامله و افزایش سلامت بازار سرمایه ضروری به نظر می‌رسد.

۱- مالکیت مبیع و ثمن

بیع عقدی است تملیکی و در صورتیکه مبیع عین خارجی یا در حکم آن باشد بوسیله خود عقد به مالکیت مشتری داخل می‌شود، اگر چه هنوز مبیع تسلیم مشتری و ثمن به بایع داده نشده باشد. این امر از ماده ۳۳۸ قانون مدنی استفاده می‌شود که بیع را چنین تعریف می‌کند. «بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم» (۴).

بطور معمول تسلیم مبیع نشان دهنده اراده فروشنده در تعیین مبیع است. وجود اجل و مدت برای تسلیم مبیع یا تأدیه ثمن مانع از تملیکی بودن عقد بیع نخواهد بود و از لحظه تشکیل عقد، مبیع عین معین یا ثمن شخص به خریدار یا بایع منتقل می‌گردد هر چند که برای تسلیم آنها مدتی مقرر کرده باشند. وجود خیار فسخ در عقد بیع مانع انتقال مبیع به مشتری نمی‌گردد. بنابراین هرگاه در معامله یک قطعه زمین، فروشنده شرط کرده باشد تا شش ماه حق فسخ معامله را دارا باشد، بلافاصله پس از عقد مالکیت زمین به خریدار انتقال پیدا می‌کند، نه آنکه انتقال مالکیت پس از انقضاء شش ماه حاصل شود (۳).

۲- ضمان درک

ضمان درک عبارت است از مسئولیت هر یک از بایع و مشتری نسبت به مستحق الغیر در آمدن مبیع و ثمن (۴). بدین ترتیب هرگاه مبیع از آن دیگری باشد، فروشنده ضامن است پولی را که بابت ثمن چنین کالایی گرفته است به خریدار بازگرداند، چنانکه بخش اول ماده ۳۹۱ ق.م می‌گوید: «در صورت مستحق الغیر در آمدن کل یا بعض از مبیع، بایع باید ثمن مبیع را مسترد دارد» (۳).

با توجه به تعریضی که از ضمان درک به عمل آمد آشکار می‌شود که ضمان درک را در حقیقت نمی‌توان از آثار عقد بیع تلقی کرد، بلکه منشأ آن ممنوع بودن اکل مال به باطل یا دارا شدن غیر عادلانه است.

ماده ۳۹۰ قانون مدنی مقرر می‌دارد؛ اگر بعد از قبض ثمن مبیع کلاً یا جزئاً مستحق الغیر در آید بایع ضامن است اگر چه تصریح به ضمان نشده باشد (۴).

۳- تسلیم مبیع

هنگامی که عقد بیع منعقد می‌شود نخستین التزامی که به موجب قرارداد بر عهده بایع قرار می‌گیرد تسلیم مبیع است. تسلیم در لغت به معنای گردن نهادن، سلام گفتن، (۵). واگذار کردن و سپردن است و معنای حقوقی آن از معنای لغوی دور نیفتاده است. اثر حقوقی تسلیم این است که مسئولیت تلف به طرف قرارداد منتقل می‌شود، در حالیکه اگر کالا قبل از تسلیم تلف شود فروشنده حقی نسبت به ثمن ندارد. مقتضای معاوضی بودن بیع این است که در قبال الزام مالک به تسلیم مبیع، مشتری نیز به پرداخت ثمن ملزم گردد، بنابراین فروشنده می‌تواند اجرای این تعهد را از دادگاه بخواهد، عدم پرداخت ثمن جز در خیار تفریس و تأخیر ثمن در هیچ مورد به بایع حق فسخ بیع را نمی‌دهد ولی حق حبس برای وی همواره محفوظ

است. قانون مدنی در ماده ۳۶۷ تسلیم را این چنین تعریف کرده است:

«تسلیم عبارتست از دادن مبیع به تصرف مشتری، به نحوی که متمکن از انحاء تصرفات و انتفاعات باشد البته همانطور که ذکر گردید تسلیم ملازمه با تصرف عملی خریدار در مبیع ندارد. «عقد بیع مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌کند.» (۴).

به موجب عقد بیع، بایع ملزم به تسلیم مبیع و مشتری ملزم به تأدیه ثمن می‌باشد. منشأ این لزوم امور زیر است:

اولاً: اینکه چون هرگاه مبیع عین خارجی باشد به موجب عقد ملکیت مبیع به مشتری منتقل می‌شود، پس از عقد بایع ملک دیگری را در تصرف دارد بنابراین باید آنرا به مالکش بدهد،

ثانیاً: ملزم بودن بایع مبنی بر تسلیم مبیع ناشی از آثار خود بیع است. ثالثاً: الزام فروشنده به تسلیم مبیع ریشه قراردادی دارد (۴).

۴- تأدیه ثمن

پس از انعقاد عقد بیع، صرف نظر از اثر فوری آن که انتقال مالکیت است، اولین تعهدی که بر عهده مشتری قرار می‌گیرد تأدیه ثمن است. این تأدیه بر مبنای عدالت معاوضی است زیرا طرفین در مقابل آنچه می‌دهند می‌خواهند چیزی بدست آورند و بایع نیز در مقابل تسلیم مبیع، تأدیه ثمن را انتظار دارد. گفته شد که در اثر انعقاد عقد بیع مشتری ملتزم به تأدیه ثمن است و این تأدیه بر مبنای تراضی و توافقی است که بین بایع و مشتری وجود دارد زیرا این دو بر حسب قرارداد توافق نموده‌اند که دو تعهد در مقابل یکدیگر داشته باشند و نظر به همین ریشه قراردادی داشتن این التزامات است که مادامی که هر یک از طرفین، تعهد خود را انجام نداده، دیگری می‌تواند از حق حبس استفاده کند. همچنین بایع می‌تواند در صورت عدم تأدیه ثمن بر طبق مقررات خیار تأخیر ثمن بیع را فسخ کند، به بیان دیگر طرفین بصورت ضمنی قبض و اقباض عوضین را شرط نموده‌اند و عقد مبتنی بر این دو تعهد مستقر گردیده است، به همین جهت است که عقد بیع را می‌توان «تملیک عوضین» و «تعهد به تسلیم آنها» تعریف نموده‌اند که تا جزء اخیر این تعریف تحقق نیابد، جزء اول که انتقال مالکیت است نیز بطور کامل مستقر نمی‌شود زیرا هر یک از طرفین می‌توانند با توجه به اختیارات قانونی عقد را فسخ نمایند. قانون مدنی

در بند ۴ ماده ۳۶۲ به این التزام مشتری تصریح دارد:

«عقد بیع مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌کند.» (۶).

۵- وجه التزام در مبایعه‌نامه

وجه التزام مختص عقود تملیکی یا به عبارتی قراردادهایی است که طبق آن مالی از مالکیت یک نفر خارج می‌شود و به مالکیت نفر دیگر در می‌آید. یکی از نمونه‌های بارز این قراردادها، قرارداد خرید و فروش یا عقد بیع است. بنابراین یکی از مهم‌ترین بندهای مبایعه‌نامه وجه التزام است.

واضح است که همانند همه موارد دیگر در مبایعه‌نامه مانده قیمت کالای مورد معامله و زمان و نحوه پرداخت وجه التزام نیز باید با توافق طرفین تعیین شده و در متن مبایعه‌نامه درج شود.

ابتدایی نیز مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی بوده و در حدود مفاد و مودای خود بین طرفین لازم الوفا و لازم الاجراست چرا که این دو مفهوم بر یکدیگر قابل تطبیق می‌باشد.

۳- اعتبار قولنامه تنظیمی به صورت مبیعه‌نامه

همانطوری که پیشتر اشاره شد قولنامه تنظیمی بین طرفین چنانچه متضمن عقد بیع نسبت به املاک باشد مبیعه‌نامه و معتبر تلقی می‌شود. به عبارت دقیق‌تر چنانچه در سند عادی ایجاب و قبول طرفین بر عقد بیع املاک واقع شده باشد مالکیت به مجرد تحقق ایجاب و قبول شرعی به حکم مواد ۳۳۸ و ۳۳۹ به خریدار منتقل می‌شود حتی اگر طرفین قرارداد خود را تحت عنوان قولنامه تنظیم کرده باشند و حق عینی برای خریدار با سند عادی بر ملک ایجاد می‌شود (۶).

طرفداران این نظر معتقدند که مطابق مقررات شرع اسلام و مواد ۳۳۸ و ۳۳۹ قانون مدنی که قانون مادر در قلمرو حقوق خصوصی است عقد بیع به ایجاب و قبول محقق می‌شود و تراضی طرفین اساس تحقق عقد بیع است و وقتی طرفین در قراردادی عقد بیع را انشاء نمودند ماخوذ به آثار بیع خود هستند و مقررات مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت ارتباطی به موضوع ندارد.

همانطوری که بیان گردید نمود و تبلور این عقیده در نظریه قضات وقت دادگاههای حقوقی دو بتاریخ ۱۳۶۵/۷/۱۷ است و ثمره بحث در این نظریه به این است که اگر از مفاد و مندرجات قولنامه بر آید که سند تنظیمی وعده بیع است چون برای خریدار صرفاً یک حق دینی به وجود می‌آید و مالکیت فروشنده بر مبیع همچنان برقرار است، لذا تنها ضمانت اجرای تخلف و عدم انجام تعهد توسط یکی از طرفین، مطالبه وجه التزام مرقوم در قولنامه است و لاغیر اما به عقیده این گروه اگر از مفاد و مندرجات عمل حقوقی تنظیمی بین طرفین (صرفنظر از اینکه نام قولنامه یا بیعنامه بر آن نهاده باشند) بر آید که منظور طرفین بیع است این سند مبیعه‌نامه و مملک و نافذ است و برای خریدار یک حق عینی به وجود خواهد آمد که ثمره این نتیجه گیری اینست که دارنده سند یاد شده آنرا به عنوان دلیلی بر وقوع معامله ارائه می‌کند و از محکمه الزام خواننده به حضور در دفترخانه برای انجام تشریفات تنظیم سند رسمی در مقام اعمال مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت را خواستار شود و دادگاه هم می‌تواند رای به الزام فروشنده یا خریدار به تنظیم سند رسمی بدهد. البته با کمی توجه مشاهده می‌شود که این نظر با مقررات مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک در تقابل است.

۴- اعتبار قولنامه تنظیمی به صورت وعده بیع

همان طوری که در بحث ماهیت حقوقی قولنامه و مبیعه‌نامه بیان گردید، حقوقدانان معتقدند اغلب قولنامه‌های تنظیمی بین مردم دلالت بر تعهد متقابل بین طرفین دارد؛ بدین نحو که فروشنده در ضمن قرارداد و تنظیم سند به طور صریح یا ضمنی پس از مذاکرات ابتدایی و روشن شدن وضعیت و اوصاف معامله برای خریدار و آگاهی فروشنده از میزان ثمن و نحوه پرداخت و بالاخره حصول تراضی و توافق بین یکدیگر و وجود سایر شرایط صحت معامله،

ضمناً فرد تنها در صورتی می‌تواند بابت دریافت وجه التزام شکایت کند و درخواست مطالبه آن را بنماید که خودش تمام تعهداتش را به طور کامل انجام داده باشد؛ یعنی طرفی که در انجام تعهدات خود کوتاهی کرده باشد نمی‌تواند برای دریافت وجه التزام اقدام کند.

نکته دیگر آنکه میزان وجه التزام مندرج در قرارداد به هیچ عنوان قابل تغییر نیست نه قابل کاهش است و نه قابل افزایش یعنی حتی قاضی هم نمی‌تواند آن را تغییر دهد.

البته در صورتی که شکایت مربوط به دریافت خسارت باشد، به علت تفاوت وجه التزام و خسارت تاخیر تادیه، قاضی می‌تواند در میزان خسارت دریافتی دخالت کند.

۱- اعتبار قولنامه

در فصل پیش دانستیم که عقاید حقوقدانان در رابطه با ماهیت حقوقی قولنامه و مبیعه‌نامه بطور مشخص ثابت نیست و البته مهمترین نظرات درباره ماهیت حقوقی قولنامه بیان گردید حال در این مبحث می‌خواهیم بدانیم که از نظر حقوقدانان و رویه قضایی، اعتبار قولنامه و الزام آور بودن و یا نبودن آن در هر یک از صور آن به چه نحو می‌باشد.

۲- اعتبار قولنامه تنظیمی به صورت شرط ابتدایی

همانطور که درباره ماهیت حقوقی قولنامه در نظریه شرط ابتدایی بودن بیان کردیم قولنامه اعم از اینکه بصورت تعهد یکطرفی باشد یا بصورت تعهد دو طرفی که در آن یک طرف متعهد به فروش ملک و دیگری متعهد به خرید آن می‌شود، صرفاً یک شرط ابتدایی است که این تعریف در مقابل شرط ضمن عقد قرار دارد و نیز بیان کردیم که وفق نظر مشهور فقهای امامیه شرط ابتدایی لازم الوفا نیست و هر گاه کسی بخواهد تعهدی نماید، باید آنرا به صورت یکی از عقود معین یا به صورت شرط ضمن عقد قرار دهد که در همین راستا به بخشنامه شماره ۱/۶۰۵۹ مورخ ۱۳۶۲/۲/۶ اشاره نمودیم که با تاسی از نظر مشهور فقهای امامیه، و بدون توجه به مقررات قانون مدنی (ماده ۱۰) و واقعیات جامعه این قبیل قولنامه‌ها را فاقد اعتبار شرعی و قانونی دانسته و دادگاهها را از الزام طرفین به مفاد آن نهی نموده است. اما امروزه دیگر این نظر به طور مطلق طرفداری ندارد و گفته شده است که اگر منظور از شرط ابتدایی تعهدات یکطرفه باشد با توجه به سکوت قانون مدنی در مورد الزام آور بودن تعهدات یکطرفه در اینصورت شرط ابتدایی باطل بوده و الزام آور نمی‌باشد اما اگر منظور از شرط ابتدایی تعهدات دو طرفه باشد در اینصورت مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی شده و معتبر و لازم الوفا می‌باشد. چرا که توافقات طرفین خارج از چهارچوب عقود معین نیز معتبر و لازم الوفا شناخته شده و تعهداتی که به طور مستقل ایجاد التزام می‌کنند نیازی ندارند که برای الزام آور شدن لزوماً ضمن عقد خارج لازم درج شوند و الزام خود را از عقد عاریه بگیرند. به طور خلاصه می‌توان گفت: برخلاف نظر مشهور فقها و بخشنامه شورای عالی قضایی وقت، در حقوق موضوعه، قولنامه به مفهوم شرط

اما مهم ترین اثر حقوقی قولنامه ممنوع بودن فروش موضوع قولنامه به فرد یا افرادی دیگر غیر از خریدار قید شده در متن قولنامه است. حتی با وجود اینکه قولنامه دلیلی برای انتقال مالکیت موضوع مورد معامله نیست ولی مانع انجام گرفتن معامله‌ی دیگر از طرف فروشنده بر روی موضوع قولنامه خواهد شد. و چنان چه معاملات مکرری بر روی موضوع قولنامه انجام شده باشد تمامی آنها قابلیت باطل شدن از طریق پیگیری در دادگاه صالح را خواهند داشت.

از طرف دیگر هرگاه تعهدات مورد توافق در قولنامه توسط هر کدام از طرفین انجام نشود آن‌ها می‌توانند به متن قولنامه استناد کرده و از این طریق به احقاق حق خود بپردازند.

از دیگر آثار حقوقی قولنامه الزام فروشنده به انتقال رسمی سند مالکیت است این امر مربوط به موردی است که در آن فروشنده بنا به هر دلیلی حاضر به تنظیم سند رسمی برای انتقال مالکیت نمی‌شود. در این صورت خریدار با عمل به تعهدات خود و فراهم کردن مبلغ بیع می‌تواند از دادگاه الزام به تنظیم سند رسمی را تقاضا کند.

بی گمان اثر قرارداد نسبت به اشخاص ثالث امری است استثنایی، ولی چندان اهمیت دارد که بایستی جدای از اصل به آن پرداخته شود به عبارت بهتر اثر عقد درباره دو طرف آن، در واقع از قواعد عمومی است اما اثر عقد نسبت به اشخاص ثالث، از استثنای قاعده نسبی بودن قرارداد است (۶) با این مقدمه وارد اصل بحث می‌شویم.

۱- اثر قولنامه بین طرفین

قولنامه یک عمل حقوقی است که تحت هیچ یک از عناوین عقود معین قرار نمی‌گیرد و از آنجا که مورد معامله مطابق ماده ۲۱۴ قانون مدنی عملی می‌باشد که هر یک از متعاملین تعهد تسلیم یا ایفای آن را می‌کنند و نظر به اینکه، عمل اعم از حقوقی و مادی است علیهذا قولنامه از لحاظ حقوقی معتبر بوده و مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی است و مطابق ماده ۲۱۹ قانون مدنی لازم الاتباع است و اصل لزوم بر آن جاری است و البته در قانون و آیات و احادیث، لزوم وفا بر عهد و پیمان، اختصاص به عقود معین نداشته و هر نوع معامله و قراردادی را که دارای آثار حقوقی است شامل می‌گردد و طرفین عقد الزامی ندارند که اراده خود را در قالب یکی از عقود معین متجلی سازند و حتی با نگاهی به نوشته‌های قه‌های معاصر، می‌توان دریافت که گرایش آنان به الزام آور بودن قراردادهایی است که در قالب عقود معین انجام نگرفته است. با این حال بعضی از حقوقدانان معتقدند که استناد به ماده ۱۰ قانون مدنی نیز برای اثبات صحت و الزام آور بودن قولنامه کافی نیست. زیرا ماده ۱۰ صرفنظر از شان نزول آن ناظر بر قراردادهای می‌باشد و قولنامه چیزی جز وعده بیع نیست و نمی‌توان آن را قرارداد تلقی کرد (۸)

البته اگر چه این نظر با انتقاد حقوقدانان مواجه شده است ولی به علت اینکه دارای ریشه‌های قه‌ی و منطبق با نظریه شورایی قضایی وقت بوده در عمل محاکم به جای استناد به مواد قانون مدنی و استدلال محکم در رد این نظریه با اماراتی نظیر به تصرف دادن میب، از قولنامه استنباط تعهد به تنظیم سند رسمی داشته و بیع را محقق

تعهد بر انتقال مورد معامله می‌نماید و در مقابل خریدار هم ضمن قبول تعهد متقابلاً تعهد به پرداخت قیمت می‌نمایند که در این حالت قولنامه یک قرارداد مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی تلقی می‌شود که به عنوان وعده متقابل بیع بین طرفین لازم الاجرا و لازم الوفا است.

این گروه از حقوقدانان که قولنامه (تعهد انجام بیع) را لازم الوفا می‌دانند چنین استدلال می‌کنند که: اولاً: نه تنها نص صریحی حاکی از منع قرارداد خارج از چارچوب عقود معین باشد وجود ندارد بلکه با توجه به حدیث نبوی «المؤمنون عند الشروطهم» تمام قراردادهایی که مخالف موازین شرعی و قانونی نباشد مانند عقد بیمه نافذ و لازم الوفا هستند.

ثانیاً: در صورت تردید در حلیت یا حرمت یک امر، اصل اباحه که یک اصل عقلی می‌باشد حاکم است (ماده ۲۲۳ قانون مدنی). ثالثاً: در حقوق مدنی اصل رضایی بودن عقود است نه تشریفاتی بودن آنها.

رابعاً: قاعده «العقود تابعه للقصود» جلوه‌ای از قبول و اعتبار استقلال اراده در قراردادها است و اصل صحت که مطابق آن هر معامله باید صحیح تلقی شود مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

خامساً: «ماده ۱۰ قانون مدنی که با وجود تجدید نظر و اصلاح بعضی از مواد قانون مدنی به فوت خود باقی است این قبیل قولنامه‌ها را که مورد قبول طرفین بوده و مخالف صریح قانون نباشد، تنفیذ و بین متعادلین و قائم مقام آنان معتبر و لازم می‌شمارد.»

اما صرف نظر مباحث مطروحه (هرچند امروزه رویه حاکم در دادگاهها گرایش به نظر دوم دارد)، باید گفت: قولنامه هر چه باشد (بیع باشد یا تعهد به بیع) طرفین ملزم به اجرای مفاد آن هستند و قابل شدن به لازم الوفا بودن قولنامه «حداقل به عنوان تعهد به بیع» باعث ثبات معاملات شده و طرفین را ملزم به انجام تعهد خویش می‌نماید و قولنامه چه بیع باشد یا تعهد به بیع، چنانچه شرایط صحت معاملات را داشته باشد صحیح است و اگر مانعی برای انجام آن نباشد معمولاً دادگاهها حکم بر الزام به تنظیم سند رسمی و اعتبار دادن به قولنامه را حداقل به عنوان تعهد بر بیع صادر می‌نماید و این اولین اثر قولنامه است و تلاش مراجع قضایی ضمن درک قصد طرفین باید بر آن باشد که افراد جامعه به وفای به عهد و رعایت اصول اخلاقی بر انجام تعهد خود پای بند باشند و اجازه ندهند که با ترقی قیمتها، فروشنده با تمسک به عبارت قولنامه از انتقال مال غیرمنقول خودداری نماید و احیاناً خریدار به لحاظ تنزل قیمت املاک از پرداخت بقیه ثمن معامله امتناع نماید (۷).

۴-۵- آثار قولنامه

حال که قولنامه را به عنوان یک قرارداد خصوصی معتبر بین طرفین پذیرفتیم با توجه به اصل لزوم قراردادهای می‌توان چنین استنباط کرد که اثر حقوقی آن وعده فروش میب از طرف فروشنده و تعهد پرداخت مبلغ مقرر به عنوان ثمن از طرف خریدار می‌باشد، و تا زمان انتقال قطعی سند مالکیت معتبر و از نظر حقوقی لازم الاجرا است

آن می‌برند ناخواسته و بیرون از قلمرو انشاء عقد است و به عقیده این گروه این اصطلاح، کمترین بازتاب اثر عقد را در رابطه با دیگران بیان می‌کند و وسیله‌ای برای سازگار کردن واقعیت با مفاد ماده ۲۳۱ قانون مدنی است. برای مثال در موردی که مالی فروخته می‌شود مالکیت خریدار تنها مفهومی نسبی و محدود به ارتباط با فروشنده نیست و هنگامی معنی پیدا می‌کند که در برابر همه قابل احترام و استناد باشد. همچنین، نفوذ کامل وکالت به این معنی است که هر کس با وکیل رو به رو شود او را نماینده موکل بشناسد و به همین منظور نیز نیابت داده می‌شود. پس، معیار جدا کردن اثر نسبی عقد و قابلیت استناد به آن، تمیز طبیعت اثر عقد است: بدین صورت که تعهد الزام آور عقد، نسبی و محدود به دو طرف عقد است و آثار دیگر عقد، همگانی است (۶) پس از این مقدمه پر واضح است که این امر درباره قولنامه نیز تسری دارد یعنی قولنامه نیز نسبت به اشخاص ثالث معتبر و قابل استناد است و این اثر را دارد که معامله کننده می‌تواند به وجود قولنامه و آثار حقوقی آن در مقابل اشخاصی که طرف قرارداد نیستند، استناد کنند اما نکته بسیار مهم در این رابطه اینست که قلمرو این قابلیت استناد در برابر اشخاص ثالث تا چه حد است یعنی به عنوان مثال اگر فرض کنیم قولنامه‌ای در رابطه با فروش آپارتمانی بین دو نفر تنظیم و امضا می‌شود و برای متعاملین تعهداتی به وجود می‌آید و فروشنده تعهد کند ظرف مدت معینی با حضور در دفتر اسناد رسمی، نسبت به انتقال آن اقدام کند حال اگر فروشنده قبل از انتقال فوق، مورد معامله را به دیگری بفروشد، وضعیت قولنامه قبلی چه می‌شود؟ در این خصوص دو عقیده وجود دارد:

الف) عده‌ای معتقدند چون حاصل و نتیجه و اثر قولنامه ایجاد یک حق دینی است و اثر این تعهد (حق دینی) محدود به رابطه بین دو شخص است (بر خلاف حق عینی) و التزام ناشی از آن نیز محدود به همین رابطه می‌شود و نیز چون مالکیت فروشنده بر مبیع همچنان باقی است و کسی که به سود او تعهد شده است حق عینی بر مال پیدا نمی‌کند و با تنظیم قولنامه مالکیت عین به متعهدله منتقل نمی‌شود پس معامله دوم همچنان صحیح است و خریدار حق ابطال معامله ثانوی را ندارد و هر چند که فروشنده پیمان شکنی کرده باشد فقط باید خسارت بپردازد و فروشنده مال خودش را فروخته است لذا این معامله در برابر ثالث قابل استناد نیست.

بنابه مراتب فوق به نظر می‌رسد که این امر در مورد قولنامه نیز صادق باشد یعنی اگر مالکی به موجب قولنامه تعهد کرده باشد ملک خود را بفروشد و دیگری با علم به وجود این تعهد ملک را از او خریداری کند و بدین وسیله موضوع تعهد را از بین ببرد، قولنامه در برابر این خریدار جدید قابل استناد است و شرکت در این نقض عهد تقصیر است پس می‌توان بر این مبنا ابطال معامله را در خواست نمود و حداقل و دست کم اگر نتوان ابطال را خواست وی مسئول و مکلف به جبران خسارت خواهد بود.

دانسته و حکم به الزام به تنظیم سند رسمی صادر می‌نمایند که در حقیقت به مسیری می‌روند که اگرچه اختلافات ظاهری را حل می‌کند ولی در نهایت منجر به نادیده گرفتن قوانین ثبت و سستی و بی اعتباری اسناد رسمی می‌شوند در حالی که تفاوتی بین قولنامه و قرارداد وجود ندارد و قرارداد خصوصی نسبت به طرفین (از جمله تعهد به انتقال رسمی) نیز نافذ می‌باشد و البته کم نیستند قضاتی که قولنامه را پذیرفته و برای صدور حکم مورد استناد قرار می‌دهند و لزومی نمی‌بینند که برای صدور حکم از قولنامه تلقی بیع (مبايعه‌نامه) نمایند. در نتیجه چه از قولنامه حق عینی به وجود آید (یعنی از قولنامه تلقی بیع داشته باشیم)، و چه حق دینی بوجود آید (یعنی از قولنامه تلقی وعده بیع) داشته باشیم، بر طبق ماده ۲۱۹ قانون مدنی این عقد در عین حال که بین طرفین از لزوم برخوردار است بلکه از نیروی الزام آور هم برخوردار است و طرفین ملزم به اجرای مفاد عقد هستند و این اثر عقد البته علاوه بر متعاملین شامل قائم مقام آنان نیز می‌شود.

۲- اثر قولنامه و مبايعه‌نامه نسبت به اشخاص ثالث

همانطوریکه بیان گردید بنابر ماده ۲۱۹ قانون مدنی «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد، بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است؛ مگر اینکه به رضای طرفین اقاله و یا به علت قانونی فسخ گردد.» و نیز به موجب ماده ۲۳۱ قانون مدنی «معاملات و عقود فقط درباره طرفین متعاملین و قائم مقام قانونی آنها موثر است مگر در مورد ماده ۱۹۶» یعنی مطابق مواد فوق اثر عقد، نسبی و محدود به کسانی است که در تراخی دخالت داشته و اصولاً نسبت به اشخاص ثالث هیچ حق یا دینی ایجاد نمی‌کند. به عبارت بهتر این قاعده که یکی از نتایج اصل حاکمیت اراده می‌باشد قرارداد را فقط درباره طرفین موثر دانسته و نسبت به اشخاص ثالث فاقد اثر می‌داند. علیرغم این امر و با وجود اینکه قرارداد برای تنظیم رابطه خصوصی بین دو شخص بسته می‌شود، پدیده‌ای است اجتماعی که بازتاب و اثر آن به دیگران می‌رسد و بیگانگان نیز نمی‌توانند وجود قرارداد را انکار کنند و این وجود در برابر آنان بی اثر نیست؛ «موقعیت حقوقی» ویژه‌ای است که نتایج آن کم و بیش دامنگیر همگان می‌شود البته فرد گریان به این آثار گسترده توجه نداشتند و چون می‌دیدند که اثر مستقیم عقد تنها به دو طرف عقد می‌رسد، از آن نتیجه می‌گرفتند که درباره «شخص ثالث» اثر ندارد و برخی نیز اصل نسبی بودن را به کلی انکار کرده و آن را ادعایی پوچ دانستند ولی عده بیشتری بر این عقیده شدند که آثار غیر مستقیم عقد درباره اشخاص ثالث را به عنوان دیگری بیان کنند و آن را به عنوان استثنایی بر اصل شمارند بنابراین قابل استناد بودن عنوانی است که برای بیان آثار عقد در حقوق و تکالیف دیگران انتخاب شده و از این طریق دو طرف عقد می‌توانند در برابر دیگران به وجود پیمان و آثار آن میان خود، به عنوان یک پدیده استناد کنند بدون اینکه بخواهند آنان را در رابطه خصوصی دخالت دهند اشخاص ثالث نیز، به همین عنوان به آثار عقد میان اطراف آن استناد می‌کنند و سودی را که از

۸- آیه ۱۷۷ سوره بقره: «و الموفون بعهدهم اذا عاهدوا. اگر عهد کنند به عهد خود وفا می‌کنند».

۹- آیه ۲۷ سوره بقره: «الذین ینقضون عهدهم من بعد میثاقه و یقطعون ما امرالله به ان یوصل به و یفسدون فی الارض اولئک هم الخاسرون. کسانی که عهد خدا را بعد از محکم و استوار شدن آن نقض می‌کنند و رشته‌ای که خدا آنان را به پیوند آن امر کرده است می‌گسلند و در زمین فساد می‌کنند آنها همان زیان‌کارانند».

۱۰- آیه ۵۶ سوره انفال: «والذین عاهدت منهم ثم ینقضون عهدهم فی کل مره و هم لایتقون» و کسانی که چند بار با تو (پیامبر) عهد مسالمت بستند آنگاه عهد تو را در هر بار شکستند و در راه حفظ عهد، تقوی نکردند.

آنچنان که در آیه فوق مشاهده می‌گردد کسانی که عهد و پیمان خود با پیامبر شکستند را در زمره بی‌تقوایان می‌شمرد.

احادیث و روایات:

۱- قال رسول الله (صلی الله علیه و آله و سلم): «من کان یومن بالله و الیوم الاخر فلیف اذا وعده. هر که به خدا و روز قیامت ایمان دارد باید هرگاه وعده می‌دهد به آن وفا کند».

۲- الامام علی (علیه السلام): «الوفاء حصن السوء. وفاداری دژ سروری است».

۳- الامام علی (علیه السلام): «الوفاء عنوان وفورالدین و قوه المانه. وفاداری نشانه دین‌داری زیاد و امانت‌داری قوی است».

۴- الامام علی (علیه السلام): «افضل الامانه الوفاء بالعهده. برترین امانت‌داری، وفای به عهد است».

۵- الامام علی (علیه السلام): «افضل الصدق الوفاء بالعهود. بالاترین صداقت، وفای به پیمان‌هاست».

۶- الامام علی (علیه السلام): «لاتعتمد علی موده من لایوفی بعهده. به دوستی کسی که به عهد خود وفادار نیست، اعتماد نکن».

۷- امام زین‌العابدین (علیه السلام): «لما سئل عن جمیع شرایط الدین: قول الحق و الحکم بالعدل و الوفاء بالعهده» در پاسخ به این سوال که چکیده شرایط دین چیست؟ حق‌گویی، داوری عادلانه و وفای به عهد».

۸- الامام الصادق (علیه السلام): ثلاثه لا عذر لاحد فیها: اداء الی البر و الفاجر و الوفاء بالعهده للبر و الفاجر و بر الوالدین کانا او فاجرین. سه چیز است که هیچ‌کس در آنها معذور نیست: برگرداندن امانت به نیکوکار و تهکار، وفای به عهد با نیکوکار و تهکار و خوش‌رفتاری با پدر و مادر، نکوکار باشند یا تهکار» (کل احادیث از میزان الحکمه جلد دوم صفحات ۱۰۷۴ و ۱۰۷۵ شماره ۴۱۰ تلخیص از سیدحمید حسینی، ترجمه حمیدرضا شیخی، گردآوری و تالیف: «حجت‌الاسلام محمد محمدی ری‌شهری»)

۴- ایرادات و اشکالات به رسمیت شناختن سند عادی حقوقی و مشکلات عملی رواج قولنامه به عنوان سند عادی بیع و تبعات آن

ب) اما عده‌ای معتقدند که چون درباره استناد به اثر تملیکی عقد و ایجاد حق عینی هیچ تردیدی وجود ندارد و یکی از اوصاف بارز حق عینی، قابل استناد بودن آن در برابر همگان است لذا اگر از مفهوم و موادای قولنامه تنظیمی بین طرفین تلقی وقوع عقد بیع شود (نه تعهد به بیع یعنی قولنامه به مفهوم اخض) این قرارداد در برابر ثالث بدون شک قابلیت استناد خواهد داشت و خریدار به عنوان مالک مبیع می‌تواند به علت اینکه فروشنده هنگام معامله دوم مالکیتی در مورد معامله نداشته ابطال آن را از دادگاه تقاضا نماید به عبارت دیگر در این گونه موارد مالکیت خریدار تنها مفهومی نسبی و محدود به ارتباط بین او با فروشنده نیست و در برابر همگان محترم و قابل استناد است (۶).

۳- آثار و ویژگی قولنامه در فقه

برای بررسی جایگاه قولنامه در فقه، باید در منابعی در خصوص احترام به قول و پیمان و لزوم پایبندی به تعهدات، جست‌وجو کرد زیرا که قولنامه نیز متضمن تعهد و پیمان می‌باشد. در منابع فقه در زمینه تعهدات، سخن بسیار آورده شده و سفارشات بسیار برای پایبندی به پیمان‌ها آورده شده است، از آن جمله می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

آیات قرآن:

۱- آیه ۱ سوره مائده: «یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود. ای کسانی که ایمان آورده‌اید به عقود و پیمان‌های خود وفادار باشید».

۲- آیه ۹۱ سوره انعام: «و اوفوا بعهدهم الله اذا عاهدتم و لاتنقضوا الیمان بعد توکیدها و... و هنگامی که عهد می‌بندید به عهد خود وفا کنید و پیمانی که محکم و استوار کردید نقض نکنید و...».

۳- آیه ۳۴ سوره بنی‌اسرائیل: «... و اوفوا بالعهده ان العهده کان مسئولا. به عهد خود وفا کنید که به راستی در قیامت از عهد و پیمان سوال خواهد شد».

۴- آیه ۱۰ سوره فتح: «و من اوفی بما عاهد علیه الله فسیوتیه اجرا عظیما. و هر کس به عهدی که با خدا بسته وفا کند به زودی خدا او را پاداش بزرگ عطا خواهد کرد».

۵- آیه ۴۰ سوره بقره: «... و اوفوا بعهده اوف بعهدهکم و ایای فارهبون. و (ای بنی اسرائیل) به عهدی که با من بستید وفا کنید تا من نیز به عهد خودم با شما وفا کنم و از شکستن پیمان من بر حذر باشید».

۶- آیات ۲ و ۳ سوره صف: «یا ایها الذین آمنوا لم تقولون ما لاتفعلون. کبر مقتا عند الله ان تقولوا ما لاتفعلون. ای کسانی که ایمان آورده‌اید چرا چیزهایی می‌گویید که به آن عمل نمی‌کنید. بسیار سخت خدا را به خشم و غضب آورد که سخنی بگویید و خلاف آن عمل کنید».

۷- آیه ۷۶ سوره آل عمران: «بلی من اوفی بعهده و اتقی فان الله یحب المتقین. آری هر کس به عهد خود وفا کند و تقوا پیشه کند، پس خدا نیز به راستی تقوای پیشه‌کنندگان را دوست دارد».

(یعنی وفای به عهد را جزئی از تقوا دانسته و در کنار آن آورده است که باعث خشنودی و رضای پروردگار می‌گردد).

املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثا به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت...»
 ماده ۴۸ قانون ثبت: «سندی که مطابق مواد فوق (مادتین ۴۶ و ۴۷) قانون ثبت راجع به مواد عمومی ثبت اسناد) باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.»
 بر طبق مواد فوق باید گفت که بیع اموال غیرمنقول برخلاف قاعده کلی رضایی بودن عقود که در مواد ۳۳۸ و ۳۳۹ ق.م.مقرر شده است، عقدی است تشریفاتی و معاملات مربوط به اموال غیرمنقول استثنایی است بر اصل رضایی بودن عقود.

۵- خسارات قراردادی مندرج در قولنامه‌ها

چنان که عرف معاملات در بنگاه‌های معاملاتی است در قولنامه‌ها انواعی از خسارت برای متخلف از شروط قرارداد درج می‌شود:
 الف - وجه التزام قراردادی یا شرط ضرر و زیان: این نوع شرط از نظر حقوقی تابع ماده ۲۳۰ قانون مدنی است. در قراردادهای مذکور برای متخلف از تعهد به تنظیم سند رسمی انتقال یا انجام تعهدات دیگر قراردادی؛ مبلغی مثلا: ۳۰ یا ۴۰ میلیون تومان به عنوان شرط ضرر و زیان از عدم انجام تعهد قید می‌شود.

ب - خسارات تاخیر در انجام تعهد - این نوع خسارات معمولاً به صورت روزانه در قولنامه قید می‌شود که متخلف از انجام تعهد به تنظیم سند رسمی انتقال یا تعهدات دیگر به آن محکوم می‌شود که مثلا بابت هر روز تاخیر فلان مبلغ را به طرف دیگر بپردازد.
 بحث در این است که متعهده در چه صورتی استحقاق به مطالبه خسارت مذکور را دارد؟

حالت اول - اگر متعهد به تعهد خود عمل نماید ولی در انجام آن تاخیر نماید متعهده حق مطالبه خسارات تاخیر در انجام تعهد را دارد. خواه دادخواست او قبل از انجام تعهد باشد یا بعد از انجام آن. زیرا خسارتی قراردادی برای تاخیر از انجام تعهد در قرارداد قید شده است و تاخیر متعهد نیز مسلم است و متعهده نیز از این تاخیر متضرر شده است و اگر قائل به عدم امکان مطالبه خسارات قراردادی از سوی متعهده باشیم حکمی صادر نموده‌ایم که با مفاد قاعده لاضرر و شرط مندرج در قرارداد منافات پیدا می‌کند.
 حالت دوم - متعهد به تعهد خود عمل نکند و از انجام آن سر باز زند. مثلا: ملکی فروخته شده است و خریدار به خاطر بحران مالی‌اش، نتواند ثمن را حاضر کند و از امضای سند رسمی خودداری می‌نماید، در این شرایط فروشنده می‌تواند «وجه التزام قراردادی» را مطالبه نماید.

۶- لزوم تعهدات قولنامه‌ای

تعهد لازم، آن است که فقط با اقاله، حق خیار و یا حکم خاص قانون، بی اثر و زایل می‌گردد؛ بنابراین هرچند، اراده ی متعهد می‌تواند چنین تعهدی را ایجاد نماید، ولی نمی‌تواند هر وقت که بخواهد آن را بهم بزند. ولی تعهد جایز، تعهدی است که متعهد، هرگاه اراده نماید می‌تواند آن را بهم بزند و به موت، جنون و یا سفه یکی از طرفین تعهد نیز منحل می‌گردد (۱۰، ۱۱).

ایرادات حقوقی و مسائل و مشکلات حقوقی که در مورد رواج قولنامه به عنوان سند عادی بیع به وجود می‌آید به شرح زیر است:
 با وجود اینکه در روابط مردم با یکدیگر رواج قولنامه‌ها، امری طبیعی است و تقریباً تمام معامله‌های زمین و ملک ابتدائاً با قولنامه انجام می‌شود و هیچ قرارداد فروشی برای زمین و ملک نیست که بدوا در دفتر اسناد رسمی صورت گیرد و طبیعت نقل و انتقال این گونه اموال، انعقاد قرارداد اولیه با قولنامه را ایجاب می‌نماید اما ایرادهای ذیل بر این رویه وارد است:

۱- توصیف حقوقی متفاوت از بیع: مفاد مندرج در این قولنامه‌ها با ماده ۳۶۲ ق.م. (بندهای ۱ و ۳ و ۴) در تضاد می‌باشند؛ از آن جهت که در این گونه قولنامه‌ها آنچه‌انچه معمول است امضای سند رسمی بیع و پرداخت بقیه ثمن را موقوف به زمانی در آینده مثلا: ۲ هفته یا یک ماه بعد برای حضور در دفتر اسناد رسمی می‌کنند حال آنکه به استناد بند ۱ ماده ۳۶۲ ق.م. (به مجرد وقوع بیع با مالک ثمن و مشتری مالک می‌گردد ولی با انعقاد و امضای قولنامه و قبل از حضور در دفتر اسناد رسمی، مشتری نمی‌تواند دعوی ملکیت بر میباید اقامه کند و با بیع نیز قبل از امضای سند نمی‌تواند دعوی مطالبه ثمن اقامه کند زیرا مالکیت میباید و ثمن برای آن دو به وجود نیامده است و عرف که اراده ضمنی طرفین را تفسیر می‌کند مشتری و با بیع را قبل از امضای سند مالک ثمن و میباید نمی‌داند.

عرف و عادت و شرط تعیین موعده برای حضور در دفتر اسناد رسمی و پرداخت عوضین را شرط تعجیل ثمن و میباید نمی‌داند؛ بلکه شرط تعیین موعده برای انتقال ملکیت عوضین می‌داند از نقطه نظر دقیق حقوقی قولنامه که همان وعده بیع است با بیع و حتی ایجاب متفاوت است.

مرحوم دکتر مهدی شهیدی در مورد وعده بیع مقرر داشته‌اند: «ایجاب انشای بالفعل با اراده ابراز شده می‌باشد. اما وعده عقد، چیزی جز یک قول عرفی بر ایجاد عقد در آینده نیست. مذاکرات پیش از عقد که به منظور تعیین ارکان و شرایط آن انجام می‌شود حتی اگر منتهی به توافق طرفین نسبت به ارکان و شرایط عقد گردد؛ حداکثر در حد وعده عقد می‌باشد و نمی‌تواند سبب تشکیل عقد شود.» (۹)
 برخی اظهارات ایجاب نیستند (بلکه دعوت به عقد و معامله هستند)... آن اظهارات برای انعقاد عقد مورد قبول واقع شوند (یعنی به عنوان ایجاب مورد قبول واقع شوند)... اگر دعوت به معامله قبول شود عقد را تشکیل نمی‌دهد.

۲- تشریفاتی بودن بیع اموال غیرمنقول از نظر برخی حقوقدانان:

بر طبق قانون ثبت، قانون کسی را مالک می‌شناسد که ملک با سند رسمی به او منتقل شده باشد. مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت موید آن است.

ماده ۲۲ قانون ثبت: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر

ترجمه این آیه چنین است: «ای کسانی که ایمان آورده اید، اموال یکدیگر را به باطل نخورید، مگر اینکه از راه تجارت حاصل از تراضی شما باشد».

محقق خوبی (قده) در مصباح الفقاهه با صدر و ذیل این آیه به اصاله اللزوم در عقود و تعهدات استدلال می‌کند و فسخ یک جانبه و بدون رضایت طرف دیگر را نوعی اکل مال به باطل می‌شمارد (قبله‌ای خوبی، ۳۴).

مرحوم دکتر شهیدی نیز نتیجه گرفته اند: باملاحظه صدر آیه ۲۹ سوره نساء (یا ایها الذین آمنوا لا تکلوا اموالکم بینکم بالباطل...) معلوم می‌شود که جمله «تجاره عن تراض» از حیث نوع و ماهیت معامله، شامل عقود معین و غیر معین که موضوع آن به طور مستقیم، مال یا تعهد بر انجام عملی که منتهی به انتقال مال شود، می‌باشد و اعتبار و مشروعیت هر عقد ناشی از تراضی طرف‌های مربوط به آن را تأیید می‌کند. زیرا واژه «تجارت» نیز حقیقت شرعیه ندارد و منظور از آن مطلق عملی است که عرفاً به آن تجارت گفته می‌شود و دلیلی بر تقید آن به عقود معین وجود ندارد و ظاهر آیه این است که تجارت ناشی از تراضی، اکل مال دیگری را مباح می‌کند، نه اینکه جواز اکل مال مزبور، موارد تجارت معتبر ناشی از تراضی را محدود به معاملاتی کند که موضوع آن مستقیماً مال و نتیجه بی واسطه آن اکل مال باشد (پیشین).

«احل ... البیع»

از این عبارت قرآنی نیز، نفوذ عقود بی نام و هر عقد لفظی [منجمله قولنامه] استنباط می‌شود و اصل اولی اقتضا می‌کند که هر عقدی نافذ و دارای اثر باشد، خواه منجز باشد و خواه معلق؛ به علاوه از آنجا که در بعضی از شرایط عقود (از جمله شرط تشریفات)، اتفاق نظر وجود ندارد و در قرآن آیه‌ای وجود ندارد که شرطی از شرایط عقد را اثبات کند، اگر در اعتبار شرطی در عقد شک کنیم که آیا معتبر است یا نه، با استفاده از همین عموماً می‌توان اعتبار و صحت عقد را استنباط نمود.

سایر آیات

علاوه بر آیاتی که ذکر شد، بعضی با استناد به آیات دیگری از قرآن کریم (از بقره/ ۲۷ و النحل/ ۹۱) نتیجه گرفته اند که در قفه و قرآن واژگان عهد و تعهد در معنای گسترده تری بکار رفته و شامل پیمانی است که الزام را به وجود می‌آورد و مرادف با عقد است. فلذا پای بند بودن به پیمان، تکلیفی اخلاقی است و عهد شکنی را بسیاری از قوانین الهی و اجتماعی نکوهش کرده اند. بنابراین با توجه به اینکه قراردادهای و عقود مزبور مقید به نوع خاصی نشده و با عنایت به تنوع این معاهدات از نظر ساختار و شرایط، نمی‌توان در شمول این آیات نسبت به پیمان‌ها و عقود نامعین تردید نمود (۴-۶)، زیرا این آیات همان طور که حکم عهد و پیمان بندگان با خدا را بیان می‌کنند، پیمان‌های خصوصی میان مردم را نیز در بر می‌گیرند. به این آیات شریفه در ذیل اشاره می‌شود:

شناخت لزوم یا جواز تعهدات قولنامه‌ای، از این نظر دارای اهمیت است که روشن می‌سازد، آیا وقتی متعهد، فروش یا انتقال رسمی مورد تعهد را، به موجب این سند بر عهده گرفت، هر وقت که بخواهد، می‌تواند از اجرای آن سرباز زده و مورد تعهد را با شخص دیگری معامله نماید؟ و اگر مجاز به نقض تعهد و ایجاد مانع در اجرای آن نباشد و تخطی نماید، چه پیامدهایی در انتظار اوست؟

فایده دیگر اثبات لزوم تعهدات قولنامه‌ای، اثبات اعتبار این گونه تعهدات است، زیرا اگر چه هر تعهد معتبری، لازم نیست ولی بدون شک هر تعهد لازمی معتبر است.

بنابراین، در ادامه دلایل لزوم تعهدات قولنامه‌ای را به ترتیب ذیل بی می‌گیریم:

· مبنای فقهی نفوذ و لزوم قولنامه

· دلایل قانونی لزوم تعهدات قولنامه‌ای

· رویه قضایی در ارتباط با لزوم تعهدات قولنامه

الف) مبنای فقهی نفوذ و لزوم قولنامه

با قبول این نظر که قولنامه عقدی نامعین است که سابقه‌ای در عقود و معاملات محصور و متداول در قفه و شریعت ندارد، باید مبنایی بر اعتبار و لزوم آن وجود داشته باشد، در غیر این صورت نمی‌توان قائل به الزامیت و اعتبار آن شد. لذا به نظر می‌رسد، اطلاق مستندات فقهی و عموماً می‌کند که در آیات و روایات ذیل بیان گردیده است، می‌تواند مبنایی بر این اعتبار باشد:

۱) اثبات نفوذ و لزوم قولنامه با استفاده از آیات قرآن

آیه شریفه «یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود...»

در این آیه واژه‌ی «العقود» جمع محلی با «الف» و «لام» است، بدین معنی که در زبان عربی هرگاه واژه‌ای بدین صورت جمع بسته شود افاده‌ی عموم می‌کند، لذا «العقود» را همه مفسرین به معنی عهدها و پیمان‌ها گرفته اند، از جمله شیخ طبرسی در مجمع البیان می‌فرمایند: «... ان المراد بها العقود التي بتعاقدها الناس بینهم...» (۳/۱۵۱)، همانا منظور از عقود (در آیه شریفه) کلیه عقودی است که مردم بین خود منعقد می‌سازند. در کنز العرفان هم آمده: «... و المراد بالعقود کل ما یعقده الناس فی معاملاتهم» (سیوری، ۲/۷۱)؛ همچنین در تفسیر عیاشی از عبدا... بن سنان از حضرت صادق (ع) نقل شده است: «مراد از عقود ظاهراً جمیع قرار داد هاست.» (قرشی، ۵/۲۵ و ۲۶)، بنابراین آیه‌ی مذکور را باید چنین معنی نمود: «ای کسانی که ایمان آورده اید، به همه قراردادهای پای بند باشید.» و این همه قراردادهای و کلیه عقود، شامل قراردادهای نامعین از جمله قولنامه هم می‌شود. برخی نیز گفته اند، امکان دارد «الف» و «لام» جنس هم در جمع به کار رود و از نظر اصولی، در صورت تردید در تقید مفهوم عام مربوطه به جمع مصدر به «الف» و «لام» اصل عدم تقید است (۴).

آیه شریفه «یا ایها الذین آمنوا لا تکلوا اموالکم بینکم بالباطل الا ان تکنون تجاراً عن تراض منکم»

عموم لفظ می‌شود. بنابراین « شرط » با این مفهوم می‌تواند مبنای اصل آزادی قراردادهای و صحت عقود نامعین مانند « قولنامه » قرار گیرد. در این رابطه عده‌ای از فقها، قاعده را مفید حکم تکلیفی دانسته‌اند که حکم وضعی صحت و لزوم وفاء، از آن منتزاع می‌گردد.

در این خصوص، برخی از دادگاه‌ها نیز با استنباط معنای لزوم از « حدیث شرط » و تعمیم آن به « قولنامه »، متعهد را ملزم به ایفای تعهد می‌نمایند؛ به طوری که در دادنامه ی ۷۵/۵/۱۸-۷۵۷ شعبه هشتم دادگاه عمومی تهران در مورد خواسته الزام به تنظیم سند رسمی که مستند آن قولنامه ابرازی خواهان بوده؛ آمده است: «... با توجه به اصاله الصحه و عدم موجب برای فسخ معامله و نظر به حدیث شریف المومنون عند شروطهم و... خواننده دعوی پس از دریافت مابقی ثمن ملزم به حضور در دفتر اسناد رسمی و انتقال و تنظیم سند به نام خواهان می‌باشد...» (۱۲، ۱۳)

ب) دلایل قانونی لزوم تعهدات قولنامه‌ای
با بررسی مواد قانونی به مواردی بر می‌خوریم که بر لزوم تعهدات قولنامه‌ای دلالت دارد و همین عناصر قانونی مانع انحلال قولنامه با اراده یکی از طرفین یا موت، جنون و یا سفه هر دو یا یکی از آنها می‌گردد و بر همین اساس می‌توان متعهد یا قائم مقام وی را تعقیب یا به تمکین امر قانونی و اراده بانیان این تعهدات و ادار نمود بنابراین در ادامه دلایل قانونی لازم الاجرا بودن قولنامه را در قانون مدنی و قانون ثبت اسناد و املاک بیان می‌کنیم.

۱) دلایل لزوم تعهدات قولنامه‌ای در قانون مدنی
در بین مواد قانونی، ماده ۲۱۹ قانونی مدنی با عبارت: « عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود.» شاخصه‌ای است که به صراحت دلالت بر لزوم تعهدات قولنامه‌ای دارد و از آن به عنوان اصل لزوم تعهدات یاد می‌شود.

ماده ۲۲۰ این قانون نیز نه تنها لزوم تعهدات تصریح شده در قولنامه را مورد تأکید قرار داده، بلکه الزام به تعهدات عرفی و قانونی حاصل از قراردادهای را نیز مقرر داشته است: « عقود نه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده است ملزم می‌نماید بلکه متعاملین به کلیه نتایجی هم که به موجب عرف و عادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می‌شود ملزم می‌باشد.»

ماده ۲۲۱ اشعار داشته: « اگر کسی تعهد اقدام به امری را بکند یا تعهد نماید که از انجام امری خودداری کند، در صورت تخلف، مسئول خسارت طرف مقابل است، مشروط بر اینکه جبران خسارت، تصریح شده و یا تعهد عرفاً به منزله تصریح باشد و یا برحسب قانون، موجب ضمان باشد. » و این عبارت ماده ۲۲۱ نیز دلالت بر لزوم تعهدات قراردادی از جمله تعهدات قولنامه‌ای دارد، چراکه اگر متعهد بتواند هرگاه که اراده نماید از زیر بار تعهدات بر عهده گرفته شانه خالی کند پرداخت خسارت معنا و مفهومی نخواهد داشت.

..... و الموفون بعهدهم اذا عاهدوا و الصابرين..... یعنی راستگويان و متقين کسانی هستند که چون عهد بستند به پیمان خویش وفا دارند (بقره/۱۷۷).

- اوکلما عاهدوا عهداً نبذه فريق منهم بل اکثرهم لا يؤمنون (بقره/۱۰۰)

- الذين عاهدت منهم ثم ينقضون عهدهم في كل مرة (انفال/۵۶)
- الا الذين عاهدتكم من المشركين.... فاتموا اليهم عهدهم الى مدتهم ان... يحب المتقين (توبه/۴)

- وما وجدنا لكثرهم من عهد... (اعراف/۱۰۲)
- و لا تقربوا مال اليتيم الا بالتي هي احسن حتى يبلغ اشدّه و اوفوا بالعهد ان العهد كان مسوولا (اسرا/۳۴)

- و الذين هم لاماناتهم و عهدهم راعون (مومنون / ۸ و معارج / ۳۲)
۲) اثبات نفوذ و لزوم قولنامه از طریق روایات

روایات و احادیث متعددی از معصومین (ع)، با عبارت نزدیک به هم پیرامون شرط و لزوم وفاء به آن رسیده است که مفاد و مضمون این روایات می‌تواند، مبنای مکملی برای لزوم وفای به تعهدات قولنامه‌ای باشد. در ادامه به چند نمونه از این روایات اشاره می‌شود:
۱-۲) صحیحہ عبد... بن سنان از امام صادق(ع): « المسلمون عند شروطهم الا کل شرط خالف کتاب... عزوجل فلا یوجز »؛ این عبارت را که به پیامبر گرامی اسلام (ص) نیز نسبت داده اند بدان معنی است که: مسلمانان به شرط‌های خود پایبندند، مگر هر شرطی که مخالف کتاب خدا باشد که جایز نیست.

۲-۲) موثقه اسحق بن عمار از امام صادق (ع): عن جعفر عن ابيه (ع) ان علی بن ابیطالب کان یقول « من شرط لأمرأته شرطاً فلیف لها به فان المسلمین عند شروطهم الا شرطاً حرم حلالاً او احل حراماً.»

۳-۲) روایت دعائم الاسلام از امام صادق (ع): عن ابي عبد... عن ابيه عن آباءه. ان علیاً قال « المسلمون عقد شروطهم الا شرطاً فیه معصیه» (نوری، ۱۳/۳۰۰).

در این روایات واژه «المومنون» جمع محلی به «الف» و «لام» بوده و مفید عموم است. « عند » ظرف و متعلق به ثابتون مقدر، که معنای آن ثبات و استقرار و پای بند بودن به التزام است. « شروطهم » جمع مضاف بوده و افاده عموم می‌کند و مفرد آن « شرط » به معنای مطلق « عهد و پیمان » آمده است مانند « شرط الناس » که به معنای « عهد الناس » و یا « شرط... » که به مفهوم « عهدا... » است، و این اطلاق هرگونه تعهدی خواه به صورت مستقل و خواه تعهد ضمن عقد را در بر می‌گیرد. همچنین گفته شده در کتب لغت واژه « شرط » به معنای مطلق « الزام و التزام » است. بدون آنکه به ضمن عقد مانند بیع و امتثال آن مقید شده باشد. و این که بعضی عقد را اضافه نموده اند به جهت غلبه است، یعنی در غالب موارد شرط در ضمن عقد درج می‌شود و دلیل آن هم این است که در انتهای حدیث، تنها شرطی استثنا شده است که حلالی را حرام و یا حرامی را حلال کند(مخالف کتاب خدا باشد). پس به قرینه استثناء در می‌یابیم که هر شرطی که این ویژگی را داشته باشد، اعم از مستقل یا ضمنی شامل

در این خصوص رای شماره ۹۲۰-۷۴/۹/۲۵ صادره از شعبه ۱۸۶ دادگاه عمومی تهران جالب توجه است، بدین شرح که: دادگاه با استناد به قولنامه و مستنداً به مواد ۱۰، ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۳ از قانون مدنی و مادتين ۴۶ و ۴۷ از قانون ثبت اسناد و املاک حکم بر الزام خواننده به تنظیم سند رسمی انتقال سه دانگ از پلاک... در قبال دریافت بقیه ثمن ناشی از معامله صادر نموده که به موجب رای شماره ۶۶۱-۷۵/۵/۱۶ شعبه هفتم دادگاه تجدید نظر استان تهران تأیید می‌گردد (۱۲، ۱۳)

این رای با اشاره به مواد ۱۰ و ۲۲۳ قانون مدنی سخن ما را در خصوص دلایل اعتبار قولنامه در این قانون تأیید می‌نماید ضمن آن که با استناد دادگاه به مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، تأکید قولنامه بر لزوم انجام تشریفات ذکر شده در این مواد را نیز مورد تأیید قرار داده است.

ج) رویه قضایی در رابطه با لزوم تعهدات قولنامه با توجه به آنچه که در مورد فواید رویه قضایی ذکر شده، این رویه قانون را با خواست جامعه منطبق ساخته و ضمن تحرک بخشی به قانون، جامعه را از اجرای صحیح قانون مطمئن می‌سازد و تراحم، تعارض، نقص، سکوت، اجمال و ابهام قانون را مرتفع می‌سازد؛ امروزه با مطالعه رویه موجود می‌توان اطمینان یافت که این اهداف و فواید در مورد قولنامه محقق شده و رویه دادگاه‌ها حکایت از نفوذ و لزوم تعهدات قولنامه‌ای در راستای خواسته جامعه دارد. خواهش‌های که چنان اظهر من الشمس است که با نگاهی گذرا به مجموعه‌های آرا و رویه‌های قضایی منتشر شده و نظرات قضات در نشست‌های قضایی پیداست. لذا در این قسمت تأکید می‌شود اگر ندرتاً دادگاهی قولنامه را بی اعتبار یا غیر لازم تلقی نموده، نه تنها این رای در مراجع بالاتر و یا دیوان عالی کشور نقض گردیده، بلکه به لازم الوفا بودن اینگونه تعهدات نیز تأکید شده است، به عنوان مثال، رای اصراری شماره ۱۱-۵۲/۳/۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، رای دادگاه استان را که بیان می‌داشت: «ضمانت اجرای عدم انجام معامله، مطالبه وجه التزام است، نه درخواست الزام به انجام معامله» نقض کرده و به پیروی از قصد مشترک طرفین، الزام متعهد به انجام معامله را نیز با اکثریت آرا مجاز شمرده است.

لازم به ذکر است آنچه درباره ی لزوم تعهدات قولنامه‌ای گفته شد با این فرض بوده است که قولنامه به طور صحیح تنظیم گردد. حال آنکه گاه اتفاق می‌افتد این اسناد توسط افراد غیر متخصص به نحوی تنظیم می‌شود که دادگاه لزوم و بلکه اعتبار تعهدات را احراز نمی‌نماید. پس اگر شرایط صحت، اعتبار و لزوم قرارداد رعایت شده و برای دادگاه احراز گردد، صرف عادی بودن سند یا بخشنامه شماره ۱/۶۰۵۹ مورخه ۶۲/۲/۶ شورای عالی قضایی مانع الزام متعهد به انجام تعهدات نخواهد بود اما اینکه این لزوم از چه ضمانت اجرایی برخوردار است و در صورت استنکاف متعهد از انجام تعهد حقوق متعهدله چگونه تضمین می‌گردد، سخن بعدی ماست که در سطور آینده به آن می‌پردازیم.

در ماده ۲۲۲ قانون مدنی نیز به متعهدله اجازه شد تعهد را با هزینه متعهد به اجرا گذارد و ماده ۲۳۸ این قانون با عبارتی مشابه اصل را بر لزوم اجرای تعهدات می‌گذارد، ولو اینکه انجام عمل مورد تعهد، توسط ثالث و با تحمیل هزینه بر متعهد باشد: «هرگاه فعلی در ضمن عقد، شرط شود و اجبار ملتزم، به انجام آن، غیر مقدور ولی انجام آن بوسیله شخص دیگری مقدور باشد حاکم می‌تواند به خرج ملتزم، موجبات انجام آن فعل را فراهم کند، لازم به ذکر است که فعل مورد بحث در این مواد می‌تواند عمل مادی مثل تنظیم سند رسمی انتقال مورد قولنامه و یا عمل حقوقی مانند انشاء عقد بیع باشد.

همچنین در ماده ۲۳۹ قانون مدنی مقرر شده: «هرگاه اجبار مشروط علیه برای انجام فعل مشروط، ممکن نباشد و فعل مشروط هم از جمله اعمالی نباشد که دیگری بتواند از جانب او واقع سازد طرف مقابل، حق فسخ معامله را خواهد داشت» و این عبارت بدان معناست که اصل بر لزوم انجام تعهدات قراردادی از جمله قولنامه گذاشته شده است، یعنی هرگاه انجام عمل مورد تعهد به وسیله متعهد و یا متعهدله و ثالث (وفق مواد ۲۲۲ و ۲۳۸ قانون مدنی) ممکن باشد نوبت به فسخ نمی‌رسد.

نظریه کمیسیون نشست قضایی (آذر ماه ۱۳۸۰، دادگستری فریدن) در پاسخ به این سوال که: «آیا تعهد به انعقاد عقد بیع لازم الاجرا می‌باشد» موارد مورد اشاره را تأیید می‌کند: «بر حسب مقررات ماده ۱۰ قانون مدنی، قراردادهای خصوصی، نسبت به اشخاصی که آن را منعقد می‌کنند در صورتی که مخالف قانون نباشد، نافذ است و همچنین بر طبق مقررات مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۱، ۲۲۲ همان قانون، طرفین قرارداد ملزم به اجرای تعهدات و عقود که بر طبق قانون واقع شده می‌باشند و نیز به موجب ماده ۲۱۴ قانون مدنی که مقرر می‌دارد: «مورد معامله باید مال یا عملی باشد که هر یک از متعاملین تعهد به تسلیم یا ایفاء آن می‌کنند.» در مانحن فیه، اگر تعهد به انعقاد عقد بیع شود این تعهد با توجه به مواد قانونی مذکور لازم الاجرا است (معاونت آموزش قوه قضاییه، ۱۵۰ و ۱۵۱)

۲) مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک

از آنجا که مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک، ثبت عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقول را الزامی نموده و ضمانت اجرای آن در ماده ۴۸ این قانون آمده است. بنابراین برخلاف نظر کسانی که این مواد را مانع اعتبار قولنامه تلقی کرده اند، باید گفت از آنجا که در قولنامه به معنای خاص خود، تعهد می‌گردد تا طرفین پس از فراهم نمودن تمهیدات و مقدمات لازم و شرایط معامله، در موعد مقرر، در یکی از دفاتر اسناد رسمی حاضر و ضمن افشای عقد بیع نسبت به انتقال سند رسمی معامله به نام خریدار اقدام نمایند. پس چنین قراردادی نه تنها هیچگونه تضادی با مواد یاد شده در قانون ثبت ندارد، که در واقع بر انجام تشریفات لازم قانونی و ثبت معامله تأکید دارد.

نتیجه گیری

مبايعه نامه و قولنامه داراي ويژگي‌هاي حقوقي خاصي هستند که تاثير مستقيمي بر سلامت بازار سرمايه دارند. اين ويژگي‌ها شامل انتقال قطعي و شرعي مالکيت در مبايعه نامه، تعهدات طرفين در قولنامه و مواردی مانند الزام به تنظيم سند رسمي در فروش مال غيرمنقول بدون سند رسمي. اين ويژگي‌ها باعث شفافيت و قابليت رسيدگي به معاملات در دادگاه‌ها و نهادهاي مرجع مي‌شوند و در نتيجه باعث افزايش اعتماد عمومي به بازار سرمايه مي‌شوند.

مي‌توان گفت: از آثار فقهی و حقوقي مبايعه‌نامه در اموال غيرمنقول انتقال مالکيت، صحت معامله و الزام آور بودن آن است بايد افزود با عنايت به ماهيت عمل حقوقي که دو طرف انجام مي‌دهند و با تفسير صحيح از قصد مشترک طرفين و شروط ضمنی اصولاً ماهيت مبايعه‌نامه و قولنامه «سند عادی انتقال مال و تعهد به انتقال مال غيرمنقول» توصيف مي‌گردد، زيرا دادرس در مقام تفسير قرارداد بايد قصد مشترک طرفين را احراز نمايد و موظف به عنوانی که طرفين در صدر قرارداد برای عمل حقوقي خود انتخاب نموده‌اند نيست.

اعتبار بخشيدن قولنامه به عنوان سند عادی بيع داراي ايرادهای حقوقي و مشکلات عملي بسيار است که اهم آن منافات داشتن بيع با ماهيت حقوقي قولنامه است که با تدقيق و تفسير بندهای ۱، ۳ و ۴ ماده ۳۶۲ ق.م تبیین می‌گردد، زيرا که مفاد قولنامه، حاوی قول برای عقد در آینده است و آن قول طرفين نه تنها عقد نيست بلکه ايجاب نيز تلقی نمی‌گردد. و مهم‌ترين مشکلی که از لحاظ عملي برای اعتبار آن به عنوان سند عادی بيع وجود دارد تعارض آن با مواد ۲۲ و ۴۸ ق.ت است، ولی در هر حال صدور حکم «الزام به تنظيم سند رسمي انتقال»، به استناد قولنامه با اجتماع ساير شرايط قانونی، منطبق با موازين صحيح قانونی و عدالت قضايی است.

لذا از جمله آثار فقهی حقوقي مبايعه‌نامه در اموال غيرمنقول، انتقال مالکيت است بايد گفت در حال حاضر با امعان نظر در دکترین حقوقي به نظر می‌رسد، قولنامه عبارت از نوشته‌ای است غالباً عادی، حاکی از توافق بر واقع ساختن عقدي در مورد معیني که ضمانت اجرای تخلف از آن، پرداخت خسارت است که معمولاً به صورت

وجه التزام می‌باشد؛ و اين تعريف مربوط به قولنامه به معنی خاص است که در آن تعهد به انتقال شده است و طرفين برای تشکیل عقد بيع در آینده، تراخي و توافق می‌کنند. از مجموع نظرات ديوان عالی کشور و طبيعت قولنامه روشن می‌شود که تشریفات مربوط به تنظيم سند رسمي انتقال اموال غيرمنقول برای قولنامه به معنی خاص ضرورت ندارد و تنظيم آن هم به صورت رسمي و هم به صورت عادی معتبر است و بنابراین در مورد قولنامه به معنی خاص هیچ تعارضی بين مقررات ثبتي و مدنی وجود ندارد. ولی در قولنامه به معنای مبايعه‌نامه یا همان بيع و انتقال مال مباحثی مطرح است که از نظر فقهی تعارضی دیده نمی‌شود فقط در خصوص قوانين جاری با قانون ثبتي(ق.ت) مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ در تعارض است.

پيشنهادات:

۱. برای کاهش مشکلات و دعاوی در حوزه معاملات املاک غيرمنقول، قوانين و بخشنامه‌هایی بايد تصويب شود که شرط دارا بودن مدارک حقوقي و گرايش‌های حقوقي برای اخذ صدور پروانه بنگاه (جواز کسب) و تمديد آن الزامی باشد. همچنين، الزام به تنظيم سند رسمي برای معاملات املاک غيرمنقول و دريافت کد رهگیری از سامانه ثبت هوشمند معاملات مسکن، می‌تواند شفافيت در بازار مسکن را افزايش دهد و از مشکلاتی مانند فساد سياسي در اين حوزه جلوگیری کند. به همین دلیل، تنظيم مبايعه‌نامه با کد رهگیری، به عنوان یک سند رسمي، می‌تواند امنيت معاملات را تضمين کند و از احتمال کلاهبرداری و انحراف دست فروشنده جلوگیری کند.

۲. طرح اعتبارزدایی از اسناد عادی: اعتبارزدایی از اسناد عادی و قولنامه‌ها را مجمع تشخيص مصلحت کشور به صورت جدی و فوری با رویکرد احکام ثانويه دنبال نماید. چنانکه شورای نگهبان این مصوبه را خلاف شرع می‌داند و مجلس اصرار دارد. در این بین، تنظيم سند رسمي برای معاملات اموال غيرمنقول الزامی است و در صورت عدم تنظيم، خریدار می‌تواند الزام فروشنده را به تنظيم سند رسمي از محاکم بخواهد.

References

The Holy Quran

1. Mirkyan H, Ghaffari A. Rights of Materials and Property. 2008.
2. Mahmoudi M. Contracts, Islamic Transactions and Official Documents. 1998.
3. Katozian N. Civil Law: Specific Contracts, Volume 1, 6th edition, Tehran, Enteshar Company. 2005.
4. Shahidi M. Civil Law 6, Majd Publications, 4th edition, Vol. 1. 2005.
5. Katozian N. Katozian Dictionary, Volume 1, 3rd edition, Kamran Printing House. 2004.
6. Katozian N. Civil Law: General Principles of Contracts, Volume 3, 8th edition, Tehran, Enteshar Joint Stock Company. 2013.
7. Amrayi Y. Limitations on the Effect and Validity of Official Documents, 1st edition, Tehran, Javdaneh Publications. 2010.

8. Kashani SM. Deception and Fraud in Relation to the Law, 1 volume, National University Press (Shahid Beheshti). 1973.
9. Shahidi M. Formation of Contracts and Obligations, 1st edition, Tehran, Nashr-e Hoghughdan. 1998.
10. Jafari Langroudi MJ. Legal Encyclopedia, Volume 5, Tehran, Amir Kabir Publications. 1973.
11. Jafari Langroudi MJ. Legal Terminology, 9th edition, Tehran, Ganj-e Danesh Publications. 1998.
12. Bazgir Y. Civil Law in the Light of the Supreme Court's Opinions, Sale and Related Provisions, 1st edition, Tehran, Ferdowsi Publications. 2007.
13. Bazgir Y. Supreme Court Opinions on Legal Matters, 1st edition, Tehran, Ghoghnoos Publications. 1998.