

آثار حقوقی قولنامه

حسن عرب (وکیل دادگستری و عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی)

قولنامه از نظر لغوی ترکیبی از دو لغت “قول” و “نامه” به معنی گفتار نوشته یا پیمان نوشته شده و یا نامه‌ای که حاوی یک تعهد و قول است،^(۱) می‌باشد؛ و در اصطلاح، منظور از قولنامه، ورقه‌ای است که خریدار و فروشنده مورد معامله را به دیگری نفروشد و خریدار سرمورد آن را بخرد.^(۲) یا قولنامه نوشته‌ای است که غالباً عادی، حاکی از توافق برواق ساختن عقدی درمورد معینی که ضمانت اجرای تخلف از آن، پرداخت مبلغی است. این توافق‌ها مشمول ماده (۱۰) قانون مدنی است.^(۳) به عبارت دیگر، قولنامه نوشته‌ای است که به موجب آن یک طرف تعهد می‌کند که در آینده عمل حقوقی معینی را انجام دهد و یا عقدی را در آینده منعقد کند، آن عقد ممکن است بیع یا اجاره یا ازدواج باشد. این موضوع در حقوق فرانسه زیر عنوان “Promesse” ذکر شده است.^(۴) دکتر کاتوزیان در خصوص تعریف قولنامه می‌نویسد: «در مواردی که خریدار و فروشنده قصد انجام دادن معامله را دارند ولی هنوز مقدمات لازم را فراهم نکرده‌اند، قراردادی می‌بندند که در آن، دو طرف تعهد می‌کنند که معامله را با شرایط معین و ظرف مهلت خاص انجام دهند. سندی که در این باب تنظیم می‌شود وعده بیع و در زبان عرف «قولنامه» می‌نامند.^(۵) برای مثال: من مایلم خانه خود را به شما بفروشم و درباره قیمت و شرایط انجام معامله به توافق رسیدیم، ولی شما برای تهیه پول به چند روز مهلت احتیاج دارید و من نیز باید برای گرفتن مفاسد حساب مالیاتی و عوارض نوسازی اقدام کنم تا تنظیم سند در دفترخانه اسناد رسمی ممکن شود؛ پس برای اینکه هر دو به انجام معامله در آینده مطمئن شویم سند می‌نویسیم و ضمن آن، من تعهد می‌کنم که اسناد لازم را ظرف یک هفته تهیه کنم و برای انتقال خانه‌ام در برابر ده میلیون ریال در فلان دفترخانه حاضر شوم و شما نیز ملتزم می‌شوید در موعد مقرر در همان دفترخانه برای انجام معامله حاضر شوید. بنابراین، معلوم می‌شود که قولنامه، آماده کردن مقدمات و انجام یک سری تشریفات جهت انتقال رسمی معامله در دفترخانه اسناد رسمی می‌باشد و طرفین معامله ضمن یادداشتی

آمادگی خود را جهت حضور در دفترخانه با تعیین قیمت و زمان انتقال اعلام می‌نمایند. این در حالی است که بخشنامه شماره ۶۰۵۹-۶۲/۲/۶ برخلاف تعریفی که گذشت، قولنامه را فاقد اعتبار قانونی و شرعی دانسته است. در این بخشنامه آمده است: «آنچه صرفاً قولنامه است و ترتیب مقرر در آن ضمن عقد لازم انجام نگرفته و تعهد نشده، اعتبار قانونی و شرعی ندارد و دادگاه‌ها نمی‌توانند طرفین را الزام به وفا نمایند. بنابراین، اگر راجع به زمین، قولنامه تنظیم و وعده معامله داده شده و ضمن عقد لازم شرط نشده باشد لازم‌الوفا نیست.^(۶) بعد از صدور این بخشنامه، بنگاه‌های معاملات ملکی و نویسندگان قولنامه‌ها برای هماهنگی با این بخشنامه که تعهد در صورتی الزام‌آور است که به صورت شرط ضمن عقد لازم درآید، مفاد قولنامه‌ها را به صورت (مبايعه‌نامه) تنظیم کردند. در این صورت مفاد قولنامه، آیا بیانگر بیع است یا تعهد به بیع از دیدگاه دکتر کاشانی: «قولنامه فروش یا خرید و یا قولنامه‌ای که در آن حق تقدم در خرید به شخص معین داده می‌شود بیع نیست؛ زیرا در بیع، مالکیت مبیع از بايع به مشتری منتقل می‌شود، در حالی که ماهیت قولنامه فقط وعده بیع است و وعده بیع اساساً الزام‌آور نیست. به همین جهت، قولنامه فروش الزام‌آور نیست و نمی‌توان به استناد آن التزام به انجام معامله را که در قولنامه معین می‌شود خواستار گردید. استناد به ماده (۱۰) قانون مدنی هم برای اثبات صحت و الزام‌آور بودن قولنامه کافی نیست؛ زیرا ماده (۱۰) قانون مدنی صرف‌نظر از شأن نزول آن، ناظر به قرارداد می‌باشد و قولنامه چیزی جز وعده بیع نیست و نمی‌توان آن را قرار داد تلقی کرد.^(۷) دکتر کاتوزیان معتقد است: «تشخیص طبیعت حقوقی سندی که طرفین تنظیم نموده‌اند وابسته به تمییز قصد مشترک آنان است. اگر خواسته باشند که بیع با امضای آن سند واقع شود دادگاه باید آن را سند بیع شمارد. برعکس، هرگاه هدف این باشد که برطبق آن، التزام به انشای عقد ایجاد شود، نه انتقال، دادگاه آن را قولنامه به حساب می‌آورد. منتها عرف مسلم در دادوستدهای ما حکم می‌کند که اگر خریدار و فروشنده به دلیل الزام قانونی یا خواسته خودشان اشاره به لزوم تنظیم سند رسمی معامله کرده باشند، ظاهر این است که قصدشان تعهد به انتقال بوده، نه وقوع بیع.^(۸) با

تعمق در این دو دیدگاه، آنچه استنباط می‌شود این است که قولنامه دارای دو اثر می‌باشد: اولی، الزام به تنظیم سند رسمی و دیگری، اخذ وجه التزام. از آنجا که در بعضی از قولنامه‌ها فقط تعهد بر بیع می‌شود و در برخی دیگر بیع واقع شده و تعهد بر تنظیم سند رسمی می‌شود، دسته‌اول را «قولنامه» و دسته دوم را «مبایعه‌نامه» می‌نامند. این در حالی است که بعضی از علمای حقوق معتقدند «بیع‌نامه» صریحاً مخالف مواد (۲۲)، (۴۶)، (۴۷) و (۴۸) قانون ثبت است و دعوایی که مبتنی بر بیع‌نامه باشد مسموع نیست. این حقوقدانان برای تأیید نظر خود به آرای مشورتی اداره حقوقی وزات دادگستری استناد کرده‌اند که ازجمله آنها می‌توان به این آرای مشورتی اشاره کرد:

سؤال: انجام معامله با سند عادی در املاکی که دارای سابقه ثبتی می‌باشد، صحیح و قانونی است یا خیر؟ و آیا دادگاه بایستی به این‌گونه اسناد ترتیب اثر بدهد یا نه؟

نظریه مشورتی: «به موجب ماده (۴۶) از قانون ثبت، کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاک و حقوقی که قبلاً در دفتر ثبت شده است و همچنین در موارد مقیده در بند «۱» و «۲» ماده (۴۷) همان قانون و با لحاظ صدر ماده اخیرالذکر اجباری می‌باشد. بنابراین، سندی که مطابق مقررات فوق باید به ثبت برسد و نرسیده است، وفق ماده (۴۸)

از قانون ثبت که تاکنون لغو نگردیده است، در دادگاه‌ها و ادارات قابل پذیرش نیست.»

سؤال: در مواردی که دارنده سند مالکیت، دادخواست خلع ید علیه متصرفات می‌دهد و خوانده دفاعاً به سند عادی خریداری از شخص خواهان یا مورث وی استناد می‌کند، آیا باتوجه به اجرای قوانین شرعی و اسلامی، سند عادی، تاب معارضه با سند مالکیت را دارد یا نه؟ و در صورت رسیدگی به اصالت آن، دادگاه می‌تواند دعوای خلع ید را به لحاظ اینکه ملک قبلاً فروخته شده رد نماید یا خیر؟

نظریه مشورتی: «مواد (۲۲)، (۴۷) و (۴۸) از قانون ثبت اسناد تاکنون نسخ نگردیده و مانند گذشته اعتبار دارد. بنابراین، مفاد ماده (۴۸) قانون مذکور که مقرر می‌دارد، هر سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد، لازم‌الرعايه است.»^(۱۰) براساس این نظریات، اگر بیع املاک با

سند عادی انجام شود در محاکم و ادارات قابل ترتیب اثر نیست. اما دسته‌ای دیگر از علمای حقوق معتقدند که آن چیزی که مورد قبول ادارات و محاکم است مبیعه‌نامه می‌باشد؛ یعنی، سندی که در آن بیع واقع شده و فقط تعهد بر تنظیم سند رسمی باقی مانده است. از دیدگاه این گروه، در صورت بروز اختلاف، محاکم به اسنادی رسیدگی کرده و حکم به لازم‌بودن تعهدی می‌دهند که طبق آن بیع واقع شده و فقط مهلتی برای انجام مقدمات انتقال رسمی و پرداخت مابقی ثمن معامله مشخص شده باشد.

برخی از حقوقدانان معتقدند که مبیعه‌نامه حتی مؤکد مواد ثبت است؛ زیرا براساس آن، تعهد می‌شود انتقال به صورت رسمی نیز انجام شود. امروزه چون بنگاه‌های معاملات ملکی که تنظیم‌کننده اسناد عادی هستند و اسناد عادی خرید و فروش “مبیعه‌نامه” نام گرفته است، نظر اخیر بیشتر مورد توجه و اتباع محاکم قرار گرفته است و شاید به همین جهت است که اسناد عادی خرید و فروش “مبیعه‌نامه” نام گرفته است و طرفین معامله صریحاً اقرار به خرید و فروش و پرداخت ثمن معامله یا قسمتی از آن می‌کنند؛ که رأی شعبه هفدهم دادگاه عمومی تهران این طرز تفکر را تأیید می‌کند؛ زیرا این دادگاه در حکم صادر شده بیان داشته است: <.... اما در خصوص الزام خواننده متقابل به تنظیم سند رسمی، نظر به اینکه بنا به مراتب فوق‌الاشعار عقد بیع تحقق یافته و فقط تشریفات قانونی آن که همانا ثبت رسمی معامله است باقی مانده، دادگاه دعوای خواهان تقابل آقای.... را ثابت تشخیص داده و رأی به الزام آقای به انتقال رسمی شش دانگ یک دستگاه تریلرکش داف به شماره شهربانی تهران الف به نام آقای در قبال نهصد و بیست هزار ریال ثمن معامله را صادر و اعلام می‌دارد.>^(۱۱) حال این سؤال مطرح می‌شود که آیا باید بین بیع‌نامه و قولنامه تفکیک قایل شد یا خیر؟ در جواب گفته می‌شود، تفکیک بین قولنامه و بیع‌نامه یک تفکیک مطلق و کامل نیست و آنچه بیع، یا تعهد به آن را مشخص می‌کند، نه اسم قرارداد است، بلکه مفاد آن است. چه بسا قولنامه‌ای که مفاد آن بیانگر بیع باشد و یا بیع‌نامه‌ای که فقط تعهد بر انتقال از آن استنباط گردد. سؤال دیگر اینکه آیا می‌توان هم قولنامه را معتبر و مؤثر دانست و هم مبیعه‌نامه را؟ در جواب باید گفت،

که به نظر عده‌ای از حقوقدانان هم قولنامه را می‌توان معتبر و مؤثر دانست و هم بیع‌نامه را، مشروط به اینکه حائز تمام شرایط صحت معاملات و نیز تنظیم اسناد باشند. بنابراین نظر، اگر قرارداد به‌طور صحیح واقع شده باشد براساس ماده (۱۰) قانون مدنی، در حدود مفاد آن صحیح می‌باشد؛ یعنی، اگر تعهد به بیع باشد در صورت صحت، حکم به انجام تعهد (بیع) می‌شود و اگر تعهد به تنظیم سند باشد، متخلف ملزم به تنظیم سند می‌شود. همچنین می‌توان بیان داشت که در این صورت، عدم پذیرش سند عادی در ادارات و محاکم نشانه عدم صحت آنها نمی‌باشد. پس می‌توان نتیجه گرفت، اولین اثر حقوقی قولنامه در معنی اعم آن (قولنامه و مبیعه‌نامه) تنظیم سند رسمی انتقال است؛ زیرا، چه قولنامه را سند فروش بدانیم و چه تعهد بر فروش، آنچه که اهمیت دارد این است که سند مثبت مالکیت موجود می‌باشد و قولنامه به تنهایی چنین اثری ندارد. یعنی، تا وقتی که فروشنده در دفترخانه اسناد رسمی، ملک را منتقل نکرده است، نه خریدار می‌تواند نسبت به آن ادعای مالکیت کند و نه اشخاص ثالث می‌توانند به وقوع معامله بین طرفین استناد کنند. در این خصوص نیز می‌توان به آرای استناد کرد، از جمله این آرا پرونده‌های شماره ۳۵۳/۳۸، ۴۴۹/۳۸ شعبه ۲۷ دادگاه عمومی تهران که مفصلاً بیان کرده؛ که در این نوشتار به‌طور مختصر آن را بیان می‌کنیم: در دعوایی، دلالی علیه طرفین معامله بیعی که با قولنامه صورت گرفته بود ولی قبل از انتقال رسمی، معامله فسخ شده، اقامه دعوا کرده و حق دلالی خود را مطالبه نموده است. دادگاه با این استدلال که محکمه تا وقتی بیع به‌طور رسمی انجام نشده باشد هیچ عمل حقوقی را متصور نمی‌داند، در این صورت دلال حقی ندارد، حکم به بی‌حقی او داده است. در روند عادی و مسالمت‌آمیز معاملات، خریدار و فروشنده در روز از پیش تعیین شده، در دفترخانه اسناد رسمی حاضر شده و با رعایت تشریفات لازم اقدام به ثبت مالکیت جدید می‌نمایند و این یکی از مهم‌ترین آثار حقوقی قولنامه می‌باشد؛ ولی اگر هر یک از متعاملین از انجام تعهد خود سرباز زند در این صورت چه اتفاقی خواهد افتاد؟ در این فرض، دومین اثر حقوقی قولنامه که نتیجه‌اش مشابه اثر اول است نمایان می‌شود و آن الزام به تنظیم سند رسمی انتقال

است؛ و باتوجه به مفاد قرارداد، متعهدله می‌تواند الزام متعهد را برای انجام تعهد از محکمه بخواهد و محکمه نیز باتوجه به اوضاع و احوال و مفاد قرارداد و امارات و قرائن، حکم خود را صادر خواهد کرد. تعهد انتقال که به وسیله قولنامه به وجود می‌آید تا زمانی که عملی نشده باشد همچنان به قوت خود باقی است و حتی فوت متعهد نیز نمی‌تواند این تعهد را از بین ببرد و این تعهد به وراثت متعهد منتقل می‌شود؛ و باتوجه به مسئله قائم مقامی و نیز مواد (۸۶۸) و (۸۹۶) قانون مدنی، وارثین، متعهد به ادای حقوق و دیون (تعهدات) مورث خود هستند. بنابراین، چون تعهد به انتقال هم قائم به شخص نیست، بعد از موت متعهد، وراثت که از حقوقی برخوردار می‌شوند باید به تعهدات مورث عمل کنند؛ از جمله ملک؛ البته با رعایت شرایط و در صورت استنکاف ورثه متعهد می‌تواند درخواست الزام آنها را به تنظیم سند رسمی بنماید.

بنابراین، قولنامه چه بیع باشد (بیع‌نامه) و چه تعهد بر بیع (قولنامه در معنی اخص) اگر شرایط معامله را دارا باشد (مثل مشروعیت جهت معامله) و طرفین نیز شروط لازم را دارا باشند (مانند قصد و رضا و عقل و...) صحیح می‌باشد و اگر مانعی در راه انتقال نباشد، مقدمه انتقال فراهم خواهد بود و معمولاً محاکم نیز همین‌طور نظر می‌دهند و این اثر حقوقی قولنامه می‌باشد.

پی‌نوشت‌ها:

- ۱ - فرهنگ فارسی معین، جلد دوم، ص ۲۷۴۹، انتشارات امیرکبیر، ۱۳۶۴.
- ۲ - همان منبع.
- ۳ - جعفری لنگرودی، دکتر محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، ص ۵۵۲، انتشارات گنج دانش، ۱۳۶۳.
- ۴ - جعفری لنگرودی، دکتر محمدجعفر، دانشنامه حقوقی، جلد ۵، ص ۱۰۱، انتشارات امیرکبیر، ۱۳۵۸.
- ۵ - کاتوزیان، دکتر ناصر، عقود معین، جلد ۱، صص ۵۶ - ۵۷، نشر میزان، ۱۳۷۳.

- ۶ - دادگستری جمهوری اسلامی، پاسخ و سئوالات از کمیسیون استفتائات و مشاورین حقوقی شورای عالی قضایی، جلد ۲، ۱۳۶۲.
- ۷ - دکتر کاشانی، نظریه تقلب نسبت به قانون، ص ۱۹۲.
- ۸ - کاتوزیان، دکتر ناصر، عقود معین، جلد ۱، ص ۵۸، نشر میزان، ۱۳۷۳.
- ۹ - مجموعه آرای مشورتی اداره حقوقی وزارت دادگستری در مسائل مدنی از سال ۱۳۵۸ به بعد، ص ۳۸۴، نظریه شماره ۷/۳۹۱۴-۸/۱۶-۶۲۵.
- ۱۰ - همان منبع، نظریه شماره ۷/۳۶۷۵-۸/۱۱-۶۲.
- ۱۱ - بهترین شهریار، قولنامه اتومبیل و قرارهای مورد قبول دادگاه، مقاله مجله صنعت حمل و نقل، شماره ۴۱، بهمن ۱۳۶۴، ص ۶.