



قولنامه بنگاه نه رسمی است

نه لازم الاجرا

فقط يك سند عادی است که بدون حکم

قطعی دادگاه قابلیت اجرا ندارد



در بعضی جرائد خبری درج شده بود که اتاق اصناف طرحی برای اعتبار بخشیدن قانونی به قولنامه تهیه و بوزارت دارائی تسلیم کرده است و اظهار عقیده شده که اگر قولنامه بصورت يك سند معتبر قانونی در داد و ستد مورد استفاده قرار گیرد معاملات غیر منقول قوت و اعتبار بیشتری خواهد یافت.

در صورتیکه اولاً" بحکم مواد ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی هر قولنامه‌ای که واجد شرایط صحت و در حدود ضوابط و مقررات معمولی باشد معتبر است و تحصیل اعتبار برای قولنامه ضرورت ندارد.

بحث در وسعت یا محدودیت اعتبار و سندیت است. با يك قولنامه می‌توان طرفین را الزام به وفای عهد کرد، با يك قولنامه میشود وجه التزام گرفت، يك قولنامه با وجود اینکه بالای آن نوشته باشند رسمی بهیچوجه نه رسمی است نه قابل ترتیب اثر اجرائی و اگر طوعاً و بمیل طرفین اجرا نشود سندیت آن فقط در حدود تعقیب فروشنده و دلال است. در هر حال بدون رسیدگی قضائی و حکم قطعی قابل اجرا نیست.

قولنامه سندی نیست که بتوان انتظار داشت که باتهیه يك فرمول متحدالشکل اصحاب معاملات راهدایت و حمایت و از خطر خدعه و فریب مصون داشت. قولنامه يك سند خطرناکی است که باید حتماً با مشورت و کیل رسمی یا جلب نظر دفتر رسمی و بعبارت دیگر تحت نظر حقوق دان تنظیم شود تا اگر عادی باشد در حدود اسناد عادی معتبر و اگر ثبت شده باشد در عداد اسناد رسمی لازم الاجرا شناخته شود و بحکایت آمار دعاوی مطروحه اغلب اختلافات و خساراتی که متوجه متعاملین میشود ناشی از غفلت و جهل و گاهی سودجویی و سوءنیت واسطه بوده است.

در محیطی که اکثر قریب باتفاق دلالتان پروانه ندارند و کمتر واسطه ای می توان یافت که با حکام ارث و وکالت و اهلیت و بطور کلی به لوازم و مقتضیات صحت و وقوع معامله و قوف داشته باشد و بتواند پیش بینی یا بررسی کند که انجام معامله مورد مقاله به منع قانونی بر نخورد و بیشتر قولنامه ها غیر از اینکه بیعانه از دست خریدار برود و وصول آن بدرازا بکشد نتیجه ندارد ، زیرا واسطه از بین دو سنگ آسیاب آردش را میخواهد و بر فرض داشتن کمال حسن نیت از نظر صلاحیت علمی قادر نیست که حریم قانونی و حقوق مدنی طرفین را حمایت و صیانت کند مگر اینکه تحت نظر و کیل دادگستری و یا با مشورت دفترخانه رسمی مقاله شود.

موارد بسیاری دیده میشود که واسطه سالم و صادق و دارای کمال حسن نیت است ولی فروشنده یا خریدار بعلت عدم کفایت و کالت نامه ای که برای انجام معامله دارند یا یکی از طرفین بعلت نداشتن اهلیت قانونی و نارسائی اجازه و اختیاراتی که ابراز می کند بمانع برمیخورد و مبلغی که بعنوان بیعانه پرداخت شده موضوع دعوا و کشمکش بین طرفین میگردد و این شایعه اعتبار عمومی و مطلق قولنامه به غرور و غفلت اصحاب معاملات دامن میزند یا بعبارت دیگر مردم را اغفال میکند.

بنابراین خوانندگان اینگونه اخبار و شایعات باید بدانند که هیچ قولنامه ای تا در دفتر اسناد رسمی ثبت نشده باشد لازم الاجرا نخواهد بود و هیچ قولنامه ای تا

با رعایت موازین قانونی و در حدود اختیارات طرفین معامله نباشد از لحاظ امکان وقوع معامله کفایت و اعتبار نخواهد داشت یعنی اگر فروشنده نتواند لوازم و مقتضیات انجام معامله را فراهم کند و در اختیار دفترخانه بگذارد و نخواهد بیعانه دریافتی را پس بدهد خواه ناخواه کار بدعوی و دادگستری می کشد و اعتبار قولنامه باین معنی نیست که اگر گیرنده بیعانه نخواهد یا نتواند پول را پس بدهد یا معامله را عملی کند دولت یا مردم بعنوان اینکه قولنامه معتبر است غرامت جهل و غفلت خریدار را می پردازند. خلاصه اینکه استحکام معاملات در گرو رشد عمومی و درک اجتماعی و اقتصادی اشخاص است. نه وزارت دارائی می تواند با چاپ قولنامه ضامن صحت معاملات شود و نه قولنامه نسخه ثابت و واحدی دارد که بتوان در قالب یکسان راهنمای مردم باشد بهمین دلیل وقتی به ملانصرالدین گفتند چرا اینقدر گول میخوری؟ گفت برای اینکه گولها يك جور نیست!

پس جنجال قولنامه نمی تواند دردی را درمان کند بلکه قوز بالای قوز خواهد شد و چاله ای فرا راه مردم خوش باور خواهد گردید. فقط رشد عمومی است که حریم و حصار عمومی را حفظ خواهد کرد و سند یعنی قولنامه وقتی لازم الاجرا خواهد بود که مطابق قانون ثبت شده و مادام که در دفتر رسمی ثبت نشده باشد مانند سابق در عداد اسناد عادی است و ارزش و اثر آن بسته و وابسته به چگونگی مندرجات آن است، اگر طرف معامله معتبر و شرائط و مقررات قولنامه قانونی باشد خوب و مفید مقصود میشود و اگر واسطه نادرست، عبارات و مطالب نارسا و ارکان معامله اعم از اهلیت و صحت انتساب سند و احراز اختیار و مالکیت و بلا مانع بودن نقل و انتقال از لحاظ اصلاحات ارضی و منابع طبیعی و شهرسازی و شهرداری و مصونیت از نزاع ملکیت و مسیر توسعه معابر و اماکن عمومی و غیره مخدوش و معیوب و مردود و محکوم باشد قولنامه هیچ اثر علاجی ندارد خواه بوسیله خود دلال چاپ شده باشد یا وزارت دارائی و اداره دخانیات و رسومات و امثال آنها.

از نظر الزام متعاملین به اظهار قیمت واقعی در سند رسمی قولنامه نمی‌تواند اخلاق مردم را اصلاح کند همین طور که اتوموبیل پنجاه هزار تومانی را به هزار تومان ثبت می‌کنند وقتی طرفین معامله برای فرار از سنگینی مخارج و تراشیدن سر سردفتر و دولت باهم تراضی و تبانی می‌کنند باز همان آش و همان کاسه است و چاپ قولنامه طمع و تبانی را مداوا نمی‌کند.

مطالبی که در بعضی جرائد منتشر شده راجع باینکه اجباراً شرایط قولنامه‌ها یکسان باشد یا اگر خریدار امتناع کرد بیعانه مال فروشنده و اگر فروشنده انتقال ندارد معادل آن وجه التزام بپردازد در عین حالیکه معمول است در بعضی موارد معقول نیست و الزام بدان مجوز قانونی ندارد زیرا داد و ستد و کسب و تجارت نسخه ثابت ندارد و طرفین معامله مختارند قولنامه بدون وجه التزام مبادله کنند و می‌توانند وجه التزام مقرر را بمیل خود کم یا زیاد قرار دهند و شرایط معامله را بمقتضای امکانات و امیال قانونی خود انشاء کنند.

فرضیه الزام متعاملین به امضای شرایط و مقررات یکسان در معاملات مانند آن است که بهداری بگوید همگی منبزی بخورند در صورتیکه هر کس حق دارد بمیل خود یا مشورت طبیب هر مسهل مفیدی را مصرف کند و منع و جواز نفی و اثبات مسائل عمومی محدود بقوانین موجد حق است و در امور و مسائل انتظامی و مالی موکول به تصویب و توشیح قانون خاص خواهد بود و تحمیل شرایط عمومی و تعهدات مالی معاملات نه معمول است و نه معقول.

بنابراین قولنامه اگر رسمی باشد رسمی و اگر عادی باشد عادی اگر قانونی باشد مقبول و اگر خلاف قانون باشد مردود اگر امضاء کننده آن معتبر باشد معتبر و اگر بی اعتبار باشد بی اعتبار است و هیچ قولنامه‌ای اگر ثبت نشده باشد قابلیت اجرا ندارد مگر بعد از محاکمه و قطعیت رأی دادگاه و اینکه دلالت‌ها بعنوان قولنامه رسمی چاپ می‌کنند «رسمی» بمعنی «معمولی» است نه رسمیت قابل اجرا.

در ایران قولنامه مطلع دعوی و مظهر اختلاف است. زیرا وقتی فروشنده از خریدار پول گرفت و بعلتی از علل نخواست یا نتوانست انتقال ملک را عملی کند و پول بیعانه را بمصرف کاری زد و نداشت یا نتوانست یا نخواست پس بدهد خریدار بیچاره باید مستقیماً یا بوسیله وکیل طرح دعوی کند و این باخدا است که پس از منتهی شدن به حکم قطعی و دستور اجرائی امکانات مالی فروشنده بتواند جوابگوی اجرای حکم باشد. فقط ثبت قولنامه بصورت سند رسمی تا این حد تأثیر دارد که فاصله زمانی طرح دعوی تا صدور حکم قطعی و حق الوکاله و هزینه را درسی را حذف میکند و مراحل بدوی و اعتراضی و پژوهشی و فرجامی و اجرائی که گاهی چندین ماه و چندین سال وقت می گیرد بده روز بعد از ابلاغ اجرائیه محدود میشود و باز هم اگر طرف مالی نداشت و زندانی شد، هزینه زندان و در صورت کسالت معالجه وی نیز به خریدار تحمیل خواهد شد و خلاصه رسمیت و ثبت سند برای کسی پول نمی شود مگر اینکه بموجب سند رسمی اینطور مقوله شود که طرفین معادل بیعانه پولی به صندوق ثبت بسپارند و شرط شود که با وقوع معامله بیعانه بابت ثمن احتساب و فروشنده پرداخت گردد و در صورت امتناع خریدار بعنوان وجه التزام بوی تأدیه گردد و هرگاه فروشنده تخلف کند علاوه بر رد بیعانه ایداعی یا باصطلاح تودیع شده معادل آن نیز که از مال فروشنده به صندوق سپرده شده است بخریدار پرداخته شود و لسی متأسفانه مبادله اینگونه قولنامه محکم و معتبر بعلت مضیقه مالی اغلب فروشندگان کمتر عملی میشود.

باز هم تکرار میکنم که قولنامه ثبت نشده
اعتبار اجرائی ندارد