

قولنامه

محمد علی اختری *



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

مقدمه

قولنامه، واژه‌ای است مرکب از دو واژه «قول» و «نامه». قول از ریشه عربی و در لغت به معانی گفتن، روایت کردن، سخن، لفظ، عهد و پیمان آمده است. در زبان ترکی به معنی بازو و دست است. در علم موسیقی نوعی سرود است که در آن عربی نیز داخل شده باشد. مثال از حافظ:

مغنی نـوای طرب ساز کن

بـقول و غـزل قصه آغاز کن

جمع قول، اقوال است و اقاویل هم گفته می‌شود و نیز آنچه در میان مردم رسم است که هنگام پیمان بستن دست خود را به دست دیگری می‌دهند و قول در این معنا منشأ ترکی دارد. و قول کاسه گر تصنیفی است در موسیقی قدیم. کلمه قول بیشتر با کلمه قرار همراه است که همان عهد و میثاق باشد.^۱

نامه، در لغت به معنی کاغذ نوشته شده و کتاب می‌باشد و هنگامی که با کلمه‌ای ترکیب و در آخر آن قرار گیرد به معنای مکتوب است. پس قولنامه کلمه‌ای است مرکب و به معنای عهد و پیمان نوشته شده و مکتوب. معنای اصطلاحی آن در حقوق ایران «سندی که فروشنده و خریدار به دلال دهند که مبیع را به فلان بیع و شری خواهند»^۲

۱. لغت نامه دهخدا حرف ق - قیه لی صفحه ۵۲۷، فرهنگ معین جلد ۲، حرف ق صفحه ۲۷۴۸ و فرهنگ سه جلدی عمید جلد ۳، صفحه ۱۹۰۷ و غیث اللغات تألیف غیث الدین محمد بن جلال الدین بن شرف الدین رامپوری جلد ۲، به کوشش محمد دبیرسیاقی صفحه ۱۹۱.

۲. لغت نامه دهخدا، حرف ق ذیل کلمه قولنامه.

یا عهد و پیمان نوشته^۱ و یا ورقه‌ای که خریدار و فروشنده به یکدیگر دهند که پیش از معامله قطعی در فاصله بین قول و معامله قطعی فروشنده مورد معامله را به دیگری نفروشد و خریدار سر موعد آن را بخرد.^۲

به نظر می‌رسد که این کلمه در زبان انگلیسی Promise باشد. در فرهنگ Black's Law Dictionary صفحه ۶۳۴ و چاپ سال ۱۹۸۳ آمده است: «قولنامه و یا Promise پیمان نامه‌ای است که امضا کننده را متعهد می‌کند برای انجام کاری یا عمل حقوقی. و این حق را به طرف مقابل می‌دهد که در صورت عدم انجام تعهد طبق قانون او را ملزم به انجام آن عمل نماید.» اصطلاح فرانسوی این کلمه Promess de contract می‌باشد که معنای آن، «قراردادی است که به موجب آن یک نفر در مقابل دیگری تعهدی دایر به انعقاد قراردادی می‌کند و موارد و شرایط آن را از پیش قبول می‌کند»^۳ در فرهنگ حقوقی انگلیسی به فارسی تألیف آقای بهمن کشاورز Written Promise به قولنامه تعبیر شده است.^۴ امروز این اصطلاح بیشتر در قانون تجارت کاربرد دارد، بدین شرح: ۱- بیشترین موارد استعمال این قولنامه در میان دلالت معاملات ملکی و یا مشاورین املاک است در خصوص قرارداد مقدماتی جهت خرید و فروش املاک و مستغلات و سرقفلی و اتومبیل و جزء آن. ۲- کاربرد دیگر این اصطلاح در میان تجار برای خرید و فروش اجناس مختلف است که طرفین معامله قبل از قطعیت معامله و فراهم آوردن مقدمات جهت اطمینان از انجام معامله، چنین قولنامه‌ای را در چند نسخه تنظیم و شرایط اصلی معامله را از بها و شرط تحویل و نحوه پرداخت بها و تاریخ مراجعه به دفتر اسناد رسمی و میزان حق الزحمه دلال و دیگر شرایط لازم را در آن قید و به امضای طرفین می‌رسانند.

۱. فرهنگ آندراج.

۲. فرهنگ معین جلد ۲ صفحه ۲۷۴۹ و فرهنگ عمید ۳ جلدی، جلد سوم صفحه ۱۹۰۸ چاپ

امیرکبیر تهران.

۳. فرهنگ حقوقی فرانسه - فارسی دکتر حسنقلی کاتبی چاپ ۱۳۶۳ صفحه ۲۸۶ و ۲۸۷.

۴. فرهنگ حقوقی انگلیسی - فارسی چاپ ۱۳۵۶ امیرکبیر صفحه ۱۸۶.

بررسی تاریخی

به نظر می‌رسد که استفاده از قولنامه به اصطلاح امروزی سابقه‌ای در حقوق ایران قبل از مشروطیت نداشته باشد، زیرا پیش از تأسیس دفاتر اسناد رسمی و الزام مردم برای ثبت معاملات خود در مورد املاک ثبت شده در دفاتر رسمی،^۱ کلیه معاملات اشخاص توسط آقایان علما و روحانیون تنظیم می‌شده است و عنوان آن اسناد عادی بوده است و ارباب معامله قبل از تنظیم قباله و بنچاق و فراهم کردن مقدمات دیگر برای تنظیم سند نزد کاتبان و محررین شرعی می‌رفتند و درخواست تنظیم سند می‌نمودند، زیرا تنظیم سند احتیاجی به مقدمات مانند اخذ مفاصا حساب یا استعمال و مجوزهای لازم نداشته است. ولی پس از انقلاب مشروطیت و تأسیس اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی، عرف و عادت نوشتن، چنین قرارنامه‌هایی را رایج نموده است. استاد دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی می‌نویسد: قولنامه نوشته‌ای است که به موجب آن یک طرف تعهد می‌کند که در آینده عمل حقوقی معینی را انجام دهد و یا عقدی را منعقد کند، آن عقد ممکن است بیع یا اجاره یا ازدواج باشد^۲ و بیشتر به نظر می‌رسد که قولنامه و مفهوم آن از حقوق فرانسه اقتباس شده باشد.

قولنامه در مدت ۵۰-۶۰ سال اخیر تغییرات عمده یافته است و متن آن بیشتر حاصل فکر مردم عامی بدون اطلاعات حقوقی کافی بوده است. قولنامه‌های اولیه خیلی ساده و فقط برای وعده انجام معامله بوده است ولی به موازات رشد تعداد معاملات و ترقی قیمت‌ها در شهرهای بزرگ و اهمیت یافتن امر دلالی و واسطه‌گری، دیگر آن متنهای اولیه جوابگوی مشکلات حاصله از نقض قولنامه‌ها و اختلافات حاصله نیست و اخیراً اتحادیه مشاورین املاک با صلاح دید حقوقدانان متن واحد قولنامه‌ای تهیه و تحت عنوان مبایعه نامه با توجه و استناد به ماده ۱۰ قانون مدنی ایران تهیه کرده و در هسترس اعضای اتحادیه قرار داده است که الحق بسیار متین بوده

۱. مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۱ با اصلاحیه‌های بعدی.

۲. دکتر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، جلد ۵، صفحه ۱۰۲، چاپ ۱۳۵۸، امیرکبیر، تهران.

و مورد استقبال مردم قرار گرفته و جلو بسیاری از مشکلات و تخلفات را گرفته است.

ماهیت حقوقی قولنامه

چون دامنه معاملات مردم بسیار وسیع و مشکلات ایجاد شده در انجام معاملات روزافزون است، اقبال مردم از قولنامه روز به روز بیشتر و این اقبال و در نتیجه بروز مشکلات و اختلافات، موجب دادخواهی از قوه قضاییه می‌شود و به علت تنوع فراوان معاملات قولنامه‌ای نظریه‌ها و آراء گوناگون در خصوص قولنامه‌ها و جنبه‌های مختلف حقوق آن ابراز شده است. تا آنجا که اینجانب بررسی کرده‌ام منابع حقوقی و قانونی درباره قولنامه در حقوق جدید ایران به این شرح است:

الف - قوانین

۱- ماده ۱۰ قانون مدنی ایران. آقای دکتر جعفری لنگرودی در خصوص قولنامه می‌نویسد: «نوشته‌ای است غالباً عادی حاکی از توافق به واقع ساختن عقدی در مورد معین که ضمانت اجرای تخلف از آن پرداخت مبلغی Dédit است. این توافقیها مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی است»^۱.

قانون مدنی در ماده ۱۰ مقرر می‌دارد «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف قانون نباشد نافذ است». به عقیده آقای دکتر جعفری لنگرودی، قولنامه متضمن عقد مسلمی است که در آن تعهدی واقع شده است.^۲

۲- ماده ۳۳۹ قانون مدنی ایران می‌گوید: «پس از توافق بائع و مشتری در مبیع و قیمت آن عقد بیع به ایجاب و قبول واقع می‌شود که ممکن است بیع به داد و ستد نیز واقع گردد». و چون غالباً در قولنامه‌ها توافق فروشنده و خریدار در مورد معامله و بهای آن به طور صریح ذکر می‌شود لذا می‌تواند به استناد ماده ۳۳۹ مرقوم، منبع و مستند حق قرار گیرد و به قولنامه جنبه حقوقی و قانونی کامل بدهد.

۱. دکتر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، چاپ دوم بدون نام ناشر و تاریخ چاپ.

۲. دکتر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، صفحه ۷۵۱، ذیل کلمه (وعد).

۳- ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی ایران می‌گوید «غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد، عادی است.» قانون‌گذار در ماده ۱۲۸۶ می‌گوید: سند بر دو نوع است یا رسمی یا عادی. و در ماده ۱۲۸۷ اسناد رسمی را چنین توصیف کرده است: اسناد رسمی اسنادی است که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و طبق مقررات قانون تنظیم شده باشد.

۴- ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی از اعتبار اسناد عادی (که شامل قولنامه هم می‌شود).

در دو مورد صحبت می‌کند:

الف- درباره طرفین سند و وراثت و قائم مقام آنها معتبر است به شرطی که در موردی که سند علیه کسی اقامه می‌شود صدور آن از طرف او تصدیق شود.

ب- هرگاه در دادگاه صحت و انتساب آن به طرف ثابت گردد.

۵- در ماده ۱۳۰۴ قانون مدنی در مورد اعتبار سند عادی یا قولنامه علیه امضاکننده

آن گفت و گو می‌نماید.

۶- در ماده ۱۴۷ قانون ثبت (الحاقی ۵/۱۰/۱۸) در مورد املاکی که قبلاً ثبت شده

و سپس بدون انتقال رسمی و یا اجازه رسمی از طرف عده‌ای احداث بنا شده (توسط قولنامه و سند عادی) با ارجاع موضوع به هیأت نظارت و یا دادگاه صالحه درخواست ثبت کسانی که با قولنامه و سند عادی مالک شده‌اند پذیرفته خواهند شد صحبت نموده است و تقریباً با شرایطی قولنامه‌ها را معتبر دانسته است و هم اکنون صدها هزار پرونده در مورد قولنامه در سراسر کشور توسط هیأت نظارت تحت رسیدگی است.^۱

۷- ماده ۱۲ قانون راجع به دلالان، مصوب اسفند ۱۳۱۷ در خصوص مطالبی که

باید در قولنامه درباره میزان حق الزحمه دلال قید شود گفت و گو می‌نماید.

۸- ماده ۱۵ و ۱۶ آئین نامه اجرایی قانون دلالان معاملات ملکی مصوب سال

۱۳۱۹ بازهم در خصوص مطالبی که باید دلال در قرارداد انجام معامله (قولنامه)

۱. مصاحبه حجت الاسلام مقتدایی عضو شورای عالی قضایی با خبرنگاران مطبوعات به نقل

مراعات دارد. از قبیل مشخصات مراجعه کننده، نوع معامله، مورد معامله با ذکر مشخصات، شرایط معاملات، مدت انجام معامله، میزان حق الزحمه و اینکه قرارداد قولنامه باید در دو نسخه تنظیم شود و به امضای دلال و طرفین برسد گفت و گو می‌دارد.

۹- ماده ۳۴۲ قانون تجارت و ۲۵۶ همان قانون مصوب ۱۳۱۱/۲/۱۳ در خصوص مطالبی که باید در قولنامه درج شود از مشخصات متعاملین و مورد معامله و حق الزحمه بحث می‌کند.

۱۰- مواد ۳۷۴ تا ۳۷۸ قانون دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸/۶/۲۵ در مورد اسنادی که به دادگاه ارایه می‌شود، نحوه دلالت آنها و شرایط اعتبار یا عدم اعتبار آنها بحث می‌کند و حاکی است که قولنامه‌ها در بسیاری از جاها می‌توانند طبق مواد بالا مورد بررسی و حکم قرار گرفته و جزء دلایل اثبات یا نفی حق محسوب گردند.

ب) آرای صادره از دادگاهها

۱- رأی اصراری شماره ۱۱ مورخ ۵۲/۳/۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور رأی دادگاه استان را که اظهار نظر کرده بود: «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 به اکثریت آراء مجاز شمرده است.^۱

۲- آراء شعبه ۶ دیوان عالی کشور در رأی شماره ۲۹۰۷- ۱۳۲۱/۹/۲۵ و رأی شعبه ۷ دیوان عالی کشور به شماره ۲۵۴۴- ۱۳۲۱/۸/۱۲ که در مورد قولنامه و اثرات حقوقی آن دو رأی متضاد داده‌اند و سپس هیأت عمومی دیوان عالی کشور رأی شماره ۱۱ مورخ ۱۳۵۳/۳/۳ را که در بالا ذکر شده صادر کرده است.

۳- رأی ۴۷۹ مورخه ۱۳۳۱/۴/۵ دیوان عالی کشور مقرر می‌دارد که اگر قولنامه تعهد به انتقال باشد، پذیرفتن سند عادی نیز برای اثبات آن امکان دارد.

۱. مجموعه رویه قضایی قسمت دوم، ۱۳۱۳ الی ۱۳۳۰ صفحه ۱۱۲ و ۱۱۳ به نقل از کتاب حقوق مدنی، معاملات معوض دکتر ناصر کاتوزیان، صفحات ۵۵ و شماره ۲۷ چاپ دوم سال ۱۳۶۳.

۴- رأی شماره ۲۵۷۰ مورخ ۱۳۴۲/۱/۲۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور درباره قولنامه‌ای که نسبت به خرید و فروش ماشین تنظیم شده است می‌گوید: «دعوی تعهدنامه‌ای بیش نیست که به موجب آن فرجام خوانده متعهد گردیده پس از تحصیل اسناد مالکیت نصف مشاع اتومبیل موصوف در آن را در یکی از دفاتر اسناد رسمی به فرجام خواه منتقل نماید و قبل از انجام تعهد اتومبیل مزبور به شرح اوراق مطبوع در پرونده به سبب تصادف (از میان رفته) و معامله انجام نگردیده است. بنابراین آنچه در حکم فرجام خواسته قید گردیده ورقه مستند دعوی را حاکی از بیع قطعی کرده موافق مستند دعوی نمی‌باشد...»^۱

۵- رأی شماره ۳۱ مورخه ۶۴/۱۱/۸ هیأت عمومی دیوان عالی کشور می‌گوید: «با عنایت به تبصره ۶ قانون اراضی شهری مصوب ۶۰/۱۲/۲۷ در مواردی که در مهلت مقرر قانون تشکیل پرونده نشده است دعوی صحت معامله و تنظیم سند عادی در دادگاههای دادگستری مسموع نخواهد بود»^۲.

۶- بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵ در خصوص عدم مداخله سردفتران در نوشتن قولنامه و نحوه تسلیم گواهی به اصحاب معامله در موارد عدم حضور یکی از آنها در دفترخانه بحث و گفت و گو می‌نماید.

ج) نظریات علمای حقوق

۱- نظریه مورخ ۶۵/۷/۱۷ قضات دادگاههای حقوقی ۲ تهران: اگر مندرجات سند این طور سند عادی و قولنامه می‌باشد مفاداً حاکی از قرارداد طرفین برای انجام معامله در آینده باشد سند مذکور مبیعه نامه و مملک نیست و در صورت تخلف و عدم ایفای تعهد توسط یکی از طرفین طرف مقابل تنها جهت مطالبه وجه التزام مرقوم در قولنامه حق رجوع به دادگاه دارد و لاغیر و چنانچه از مفهوم و منطوق سند (منظور قولنامه

۱. مجموعه رویه قضایی چاپ کیهان ۱۳۴۳ صفحات ۱۸۷ و ۱۸۸ به نقل از کتاب حقوق مدنی معاملات دکتر کاتوزیان شماره ۳۶ صفحات ۵۳ و ۵۴.
 ۲. آراء وحدت رویه قضایی دیوان عالی کشور سالهای ۶۴ تا ۶۶ چاپ ۱۳۶۷ روزنامه رسمی، صفحه ۳۰.

است) رضای طرفین و ایجاب و قبول آنها بر وقوع معامله مستفاد گردد، بر حسب مواد ۱۰، ۱۹۰ و ۲۱۹ قانون مدنی و مطابق شرع انور، سند مرقوم مبیعه نامه و مملک و نافذ است ولو عادی باشد.^۱

۲- نظریه مورخ ۶۶/۸/۱۴ قضات دادگاههای حقوقی ۲ تهران در خصوص کسی که با قولنامه عادی ملکی را خریده و سپس آن را به دیگری جهت سکونت اجاره داده است آیا می‌تواند از دادگاه درخواست اجاره بها و یا تخلیه پس از انقضای مدت نماید یا خیر؟ سه نظریه ابراز شده است: الف) دعوی چنین شخصی دایر به مطالبه اجاره بها و تخلیه عین مستاجر به علت انقضای مدت به استناد ماده ۱۰ قانون مدنی و ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی قابل استماع است. ب) با توجه به قولنامه و قرارداد اجاره خواهان به عنوان موجر ذی نفع و دارای سمت است و می‌تواند علیه مستاجر یا متصرف اقامه دعوی اعم از مطالبه اجور و خلع ید نماید. ج) قولنامه عادی مملک نیست و دعوی او در دادگاه قابلیت رسیدگی ندارد و مسأله رسمی بودن مالکیت از قواعد آمره است و استماع چنین ادعایی به معنای ترتیب اثر دادن دادگاه به اسناد عادی به جای اسناد رسمی مالکیت است و این امر با قانون ثبت (ماده ۲۲) و نظم عمومی سازگار نیست.^۲

۳- نظریه ۶۲/۱۲/۱۸ قضات دادگاههای صلح تهران که درباره این سؤال ابراز شده است: اگر مستغلی خالی معرفی شود و مالک آن با ارایه قولنامه‌ای عادی مدعی فروش گردد آیا می‌توان آن را دلیلی بر موجه بودن عذر مالک در خالی نگاه داشتن محل تلقی نمود؟ نظریه می‌گوید صرف قولنامه عادی با توجه به سهولت در تهیه و امکان صوری بودن آن معتبر نبوده و نمی‌تواند به عنوان عذر موجه در خالی نگاه داشتن مملک محسوب شود.^۳

۱. فصلنامه حق شماره ۸ دی اسفند ۱۳۶۵ صفحه ۱۹۰.

۲. فصلنامه حق شماره ۱۱ و ۱۲ پاییز و زمستان ۱۳۶۶ صفحه ۲۲۹ و ۲۳۰.

۳. مجموعه نظریات قضات دادگاههای صلح تهران در مسایل حقوقی شماره ۱۹ و ۲۰.

۴- پاسخ استفتاآت: مشاورین حقوقی شورای عالی قضایی به این سؤال که آیا وجه التزام تخلف قولنامه‌ها لازم الوفا است - و در ۱۳۶۲/۷/۲۶ اعلام شده است - می‌گوید «اگر محرز گردد که موضوع مستند به هنگام تنظیم و تحریر آن دارای ارکان و شرایط صحت معامله بوده و طرفین هم در آن زمان قاصد بوده‌اند در این صورت هم شرایط و تعهد مشروعه و مذکوره از جمله وجه التزام تخلف نسبت به تعهد و مشروطه علیه لازم الوفا است و در غیر این صورت تعهدات مؤثر در الزام نخواهد بود. علی هذا اخذ وجه التزام تخلف مندرج در سند قولنامه‌ای که به صورت میابیه نامه است با اخذ مابازای آن حسب مورد بلا اشکال است و ماده ۲۳۰ قانون مدنی هم مشعر بر چنین معنی است.^۱

۵- نظریه ۶۶/۳/۲۱ قضات دادگاههای حقوقی ۲ تهران درباره انتقال فیش تلفن با قولنامه اظهار شده است که می‌گوید: «چنانچه از زمان تنظیم قرارداد عادی فیش تلفن موجود بوده و در قول نامه تلفن ولو به طور مطلق ذکر شده باشد دعوی خریدار دایر به الزام فروشنده به انتقال رسمی تلفن قابل استماع است اگرچه در سند رسمی موجد تصریح به انتقال تلفن نشده باشد زیرا معمولاً تلفن در سند انتقال ملک ذکر نمی‌شود بلکه انتقال آن به صورت سند علی حده و مستقل است.^۲

۶- نظریه آقای دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی حقوقدان و متخصص در حقوق ثبت، ایشان در کتاب *دانشنامه حقوق* می‌گوید: قولنامه نوشته‌ای است که به موجب آن یک طرف تعهد می‌کند در آینده عمل حقوقی معینی را انجام دهد و یا عقدی را در آینده منعقد کند و آن عقد ممکن است بیع یا اجاره و ازدواج باشد. این موضوع در حقوق فرانسه زیر عنوان Promesse ذکر شده است اگر وجه التزام برای تأخیر انجام تعهد مقرر شده است باید علاوه بر دادن وجه التزام خود تعهد را هم انجام دهد ولی اگر وجه التزام برای اجرای صحیح خود تعهد مقرر شده باشد علی الاصول فقط باید وجه

۱. پاسخ و سؤالات از کمیسیون استفتاآت و مشاورین حقوقی شورای عالی قضایی جلد اول، چاپ ۱۳۶۲.

۲. مجموعه نظرات قضات دادگاههای حقوقی تهران نسبت به مسایل حقوقی مطروحه در ۱۳۶۶ چاپ کیهان ۱۳۶۸.

التزام بدهد.^۱

۷- نظریه آقای دکتر ناصر کاتوزیان، ایشان می‌گویند که بنا به فرض حقی که در اثر قولنامه به وجود آمده حق دینی است و کسی که به سود او تعهد به فروش شده هیچ حقی عینی بر مال پیدا نمی‌کند.

خلاصه و نتیجه

از مطالب مذکور در فوق چنین نتیجه می‌گیریم که قولنامه سندی است عادی که میان دو طرف تنظیم می‌شود جهت انجام معامله‌ای یا تعهدی است برای انجام معامله‌ای که بعداً واقع خواهد شد و معمولاً در چنین قولنامه‌ای برای پشیمان شدن خریدار و فروشنده وجه التزام قرار می‌دهند. استفاده از قولنامه در میان تجار و غیر تجار فراوان است. سابقه تاریخی آن مسلماً بعد از مشروطیت و پیدایش اسناد رسمی است زیرا قولنامه معمولاً سند عادی مقدماتی است که تا تنظیم سند رسمی بین متعاملین امضا می‌گردد. این اصطلاح در فرانسه *Promesse* و در انگلیسی *Promise* می‌باشد. این سند مقدماتی به تدریج از حالت ساده خود به صورت مبیعه نامه درآمد است که متن آن به کمک حقوقدانان و به همت اتحادیه مشاوران املاک چاپ شده است و به علت اینکه در انجام معاملات مردم از قبیل خرید و فروش املاک و مستغلات و اتومبیل و سایر کالاها تشریفات فراوان و مقررات دست و پاگیر زیاد وجود دارد، روز به روز توسل به قولنامه و انجام معاملات قولنامه‌ای در تمام زمینه‌ها افزایش می‌یابد و این مسأله خود باعث بروز مشکلات و ارجاع این مشکلات و اختلافات به مراجع قضایی می‌شود. متأسفانه با وجود این همه آراء و نظریات قضایی و حقوقی هنوز ماهیت حقوقی قولنامه‌ها کاملاً مشخص نشده است و وحدت نظر و هماهنگی لازم بین دستگاه‌های اجرایی و قضایی در خصوص قولنامه به وجود نیامده است. قولنامه در بسیاری از موارد قانونی مورد اشاره قرار گرفته و آراء فراوانی از دیوان عالی

۱. دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، جلد ۵، چاپ اول، امیر کبیر، سال

کشور از اصراری و اتباعی درباره آن صادر شده است. نظریات مختلفی از طرف حقوقیون ایران در مورد قولنامه ابراز گردیده است ولی مطالعات عمیق و تحقیقات کافی درباره آن انجام نشده است فقط آقایان دکتر کاتوزیان و دکتر جعفر جعفری لنگرودی در کتابهای خود بحثی درباره آن دارند و هنوز راه درازی در پیش است که بایستی طی شود. بر خلاف ایام قدیم که بیشتر احکام و آراء محاکم قضایی بر اساس شهادت شهود و اقرار بوده است و سند مکتوب چندان مورد اعتنا نبوده است، در زمان حاضر کاربرد آن بسیار فراوان است و اغلب مردم به علت سهولت و عدم تشریفات و برای فرار از مشکلات بی موردی که در راه معاملات مردم به وجود آمده معاملات و روابط حقوقی خود را با استفاده از قولنامه انجام می دهند. مشکلاتی که بیشتر آنها غیر لازم و قابل چشم پوشی است و خود این مسأله (انجام معاملات توسط قولنامه) خطر بالقوه برای تأمین قضایی و حقوق مردم و موجب تضعیف اسناد رسمی است. امید است که مسؤولین امور هرچه زودتر در راه رفع مشکلات بی مورد معاملات حقوقی مردم قدم بردارند و تشریفات فراوان آن را ساده تر کنند که مردم تشویق بشوند تا با تنظیم اسناد رسمی معاملات خود را واقع سازند و بار بزرگی را هم از دوش قوه قضاییه بردارند تا قوه قضاییه بتواند امکانات خود را در اجرای عدالت و تأمین امنیت مردم به کار بندد. به هر حال برای علاقه مندان به موضوع و مطالعه بیشتر در باره این اصطلاح حقوقی جدید مطالعه کتابهای زیر توصیه می شود: ۱- قانون مدنی ایران مصوب ۱۳۰۷ تا ۱۳۲۰ به بعد (مواد ۱۰، ۳۳۹، ۱۹۰، ۱۳۰۴، ۱۳۸۹، ۱۲۸۶، ۱۲۸۹).

۲- قانون تجارت، مواد ۳۴۲ و ۳۵۶ مصوب ۱۳۱۰/۲/۱۳.

۳- قانون ثبت اسناد و املاک کشور مواد ۱۴۷ به بعد الحاقی سال ۱۳۵۱.

۴- قانون دلالان مصوب ۱۳۱۷ و آیین نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۱۹.

۵- قانون آیین دادرسی مدنی.

۶- لغت نامه دهخدا ذیل کلمات قول و قولنامه.

۷- فرهنگ معین جلد ۲ ذیل کلمات قول و قولنامه.

- ۸- فرهنگ سه جلدی عمید جلد سوم ذیل کلمات قول و قولنامه.
- ۹- فرهنگی غیاث اللغات ذیل کلمه قول تألیف غیاث الدین رامپوری به (کوشش محمد دبیر سیاقی) چاپ معرفت تهران.
- ۱۰- ترمینولوژی حقوق دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی.
- ۱۱- فرهنگ حقوقی فرانسه - فارسی دکتر حسینقلی کاتبی.
- ۱۲- فرهنگ حقوقی انگلیسی - فارسی بهمن کشاورز.
- ۱۳- Black's Lan. Dictionary
- ۱۴- دانشنامه حقوقی دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی جلد ۵.
- ۱۵- آراء شورای عالی ثبت و شرح آن، دکتر جعفر لنگرودی.
- ۱۶- دایرة المعارف علوم اسلامی، قضایی جلد ۲ همان مؤلف.
- ۱۷- مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵ چاپ روزنامه رسمی.
- ۱۸- حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، دکتر ناصر کاتوزیان.
- ۱۹- حقوق مدنی، معاملات معوض، دکتر ناصر کاتوزیان.
- ۲۰- مجله فصلنامه حق جلد ۱۱ و ۱۲ گزارش جلسه بحث و مشاوره قضات دادگاههای تهران بحث ۱۶ تنظیم یوسف نوبخت.
- ۲۱- فصلنامه حق، جلد هشتم، گزارش جلسات بحث و مشاوره قضات دادگاههای حقوقی تهران، تنظیم یوسف نوبخت.
- ۲۲- مجموعه نظرات قضات دادگاههای صلح تهران در مسایل حقوقی سالهای ۶۲، ۶۴ شماره ۱۹ و ۲۰.
- ۲۳- مجموعه نظرات قضات دادگاههای حقوقی ۲ تهران، سال ۱۳۶۶ و بحث ۱۶.
- ۲۴- پاسخ و سوالات از کمیسیون استفتائات و مشاورین حقوقی شورای عالی قضایی جلد اول سال ۱۳۶۲، مسأله ۲.
- ۲۵- آراء وحدت رویه قضایی جلد ۳، سالهای ۶۴ و ۶۶.
- ۲۶- حقوق تجارت، دکتر جواد افتخاری جزوه درسی دانشگاه آزاد اسلامی،

فروردین ۱۳۶۸.

۲۷- آراء صادره از دیوان عالی کشور ایران از جمله رأی شماره ۲۷۸۷-
 ۱۳۳۹/۹/۱۲، ۲۹۰۷- ۱۳۲۱/۹/۲۵ و ۲۵۴۴ مورخ ۱۳۲۱/۸/۱۲ و رأی شماره ۱۱ مورخ
 ۱۳۵۲/۳/۳.

۲۸- مجموعه رویه قضایی قسمت دوم از ۱۳۱۳ تا ۱۳۳۰ تألیف احمد متین دفتری
 چاپ کیهان.

۲۹- قانون مدنی فرانسه ماده ۱۵۸۹.

۳۰- قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱/۴/۱۸ ماده ۳۸.

۳۱- روزنامه اطلاعات ۱۳۶۸/۲/۱۴.

۳۲- مجموعه نظرهای مشورتی اداره حقوقی وزارت دادگستری جمهوری اسلامی
 ایران، مسایل مدنی، غلامرضا شهری، امیر حسین آبادی، چاپ ۱۳۶۸، روزنامه رسمی.
 ۳۳- ماهیت حقوقی قولنامه، آقای احمد ابرام، چاپ انتشارات فردوسی، ۱۳۷۱،
 تهران.

۳۴- قولنامه، ماهیت حقوقی و آثار آن، آقای حسین لطفیان، ناشر روزنامه رسمی،
 آبان ۱۳۷۰.



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی