

قولنامه مشمول قواعد کلی و عمومی قراردادها است

در دو شماره پیشین جایگاه قولنامه و اعتبار آن نسبت به عقد بیع بررسی شد. گفتنی است موضوع مذکور توسط جناب آقای دکتر کاشانی در جمع قضات محترم تجدیدنظر استان تهران ارائه شده است، در این شماره بخش سوم این موضوع را پی می‌گیریم.

عموما بعد از امضا قولنامه اختلافاتی بین طرفین به وجود می‌آید و تعهداتی که هر یک از فروشندگان و خریدار پذیرفته‌اند در معرض تخلف قرار می‌گیرد. به عنوان مثال در مورد اقساط ثمن، خریدار یک یا چند فقره چک می‌دهد ولی چک‌ها برگشت خورده یا با تاخیر پرداخت می‌شود و یا خریدار ثمن یا قسمتی از آن را پرداخت نمی‌کند و در عین حال دادخواست التزام به تنظیم سند می‌دهد. در چنین مواردی تکلیف دادگاه‌ها چیست؟ گاهی نیز فروشندگان در انجام تعهد خود کوتاهی می‌کنند مثلاً مفاصا حساب شهرداری را نمی‌گیرند یا وام بانک را پرداخت نمی‌کنند و در نتیجه خریداری که خود به موقع به تعهداتش عمل کرده در مقام خواهان دادخواست الزام به تنظیم سند ارائه

بیع دانستن قولنامه با بند یک ماده ۴۶ قانون ثبت و اخیرا با رای وحدت رویه دیوانعالی کشور ناسازگار است، زیرا در قولنامه انتقال مالکیت صورت نمی‌گیرد تا بیع محقق شود.

می‌دهد. این قبیل دعاوی از بدو پیدایش قولنامه در حقوق ایران وجود داشته و بیشتر پرونده‌ها از این گونه تخلفات سرچشمه می‌گیرند. بیع دانستن قولنامه با بند یک ماده ۴۶ قانون ثبت و اخیرا با رای وحدت رویه دیوانعالی کشور ناسازگار است زیرا در قولنامه انتقال مالکیت صورت نمی‌گیرد تا بیع محقق شود. استناد به قانون مدنی در رابطه با تعهد خریدار به پرداخت ثمن عملا راهگشا نیست. ماده ۳۹۴ قانون مدنی می‌گوید: «مشتري باید ثمن را در موعد و در

محل و بر طبق شرایطی که در عقد بیع معین شده تادیه نماید». اما بحث در ضمانت اجرایی این ماده و تکلیف قانونی مشتری است و ماده ۳۹۵ این ضمانت اجرا را بیان می‌دارد: «اگر مشتری ثمن را در موعد مقرر تادیه نکند با بیع حق خواهد داشت که طبق مقررات راجع به اختیار تاخیر ثمن معامله را فسخ یا از حاکم اجبار مشتری را به تادیه ثمن بخواهد».

پس ضمانت اجرای این ماده آن است که فروشنده را به اختیار تاخیر ثمن ارجاع می‌دهد و باید مدنظر داشته باشیم که اختیار تاخیر ثمن مطلقا نمی‌تواند بر قولنامه حاکمیت داشته باشد زیرا از جمله شروطی که قانون برای اختیار تاخیر ثمن قرار داده این است که برای تسلیم مبیع و پرداخت ثمن اجل تعیین نشده باشد و ظرف سه روز نه با بیع مبیع را تسلیم کند و نه خریدار ثمن را بدهد در حالی که در عموم قولنامه‌ها برای تسلیم مبیع اجلی معین می‌شود. پس اختیار تاخیر ثمن برای فروشنده راهگشا نیست.

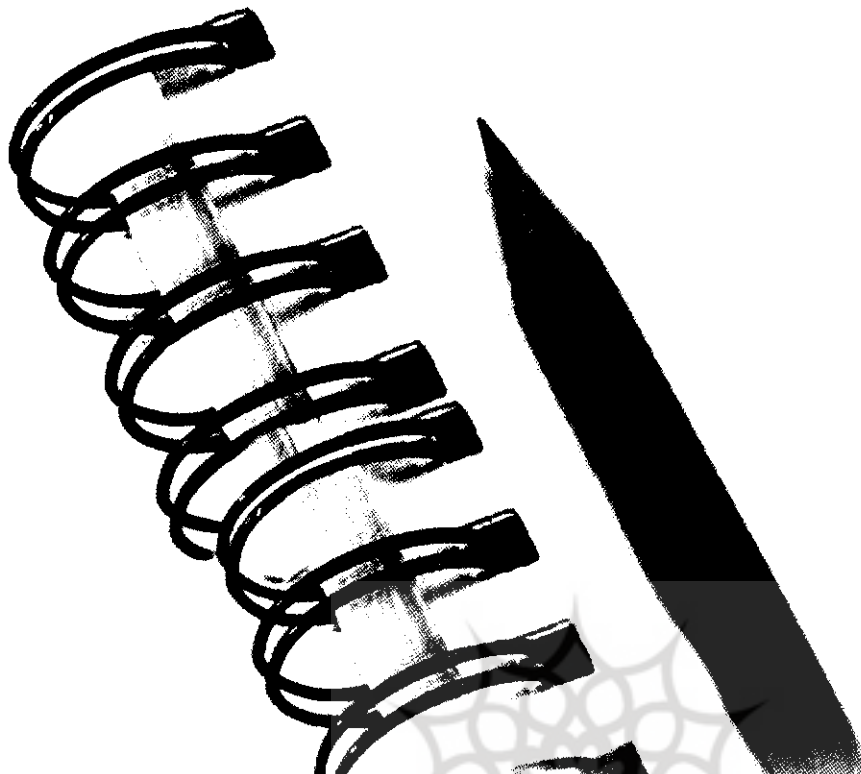
بخش دوم که اجبار خریدار را به پرداخت ثمن بیان می‌کند نیز توالی فاسد زیادی دارد و برخلاف عدالت است که ما دعوای ناشی از یک قرارداد را تفکیک کرده و به دو پرونده ارجاع دهیم در حالی که باید در یک پرونده حل و فصل شود. پس مقررات قانون مدنی در باب عقد بیع برای قولنامه راهگشا نیست و باید قولنامه را مشمول قواعد کلی و عمومی قراردادها قرار بدهیم.

اما چه نتایجی از پایه‌گذاری این مسئله می‌گیریم؟ در این زمینه دو قاعده حقوقی وجود دارد که تعادل و توازن را بین حقوق فروشنده و خریدار که همان عدالت مدنظر قضات است برقرار می‌کند تا حق هیچ کدام از فروشنده و خریدار ضایع نشود اما قوانین ما

در این زمینه هنوز نارسایی دارند و ناگزیر باید از طریق تفسیر، پرونده‌ها را حل کنیم زیرا قانونگذار در موارد سکوت قانون به قاضی حق تفسیر داده است. در این زمینه دو راه حل در حقوق کشورهای اروپایی مطرح شده است یکی از این دو راه حل، ایراد انجام نشدن تعهد و راه حل دوم حق فسخ می‌باشد. هنگام امضاء قولنامه نباید به تعهدات طرفین به طور مستقل نگاه کرد زیرا این تعهدات، متقابل بوده و در اصطلاح حقوقی نیز تعهدات دوجانبه نامیده می‌شوند.

اگر یک طرف به تعهد خود عمل نکند دلیلی برای الزام طرف مقابل وجود ندارد زیرا اراده ضمنی طرفین بر این تعلق دارد که تعهدات گام به گام انجام شوند. در حقوق رم اگر بدهکاری به اجرای تعهد فراخوانده می‌شد ولی بستانکار حاضر نبود و پیشنهاد اجرای تعهدات متقابل را نمی‌داد به بدهکار اجازه داده می‌شد که ایراد تدریس بکند. در واقع برداشت حقوق رم این بود که در صورتی بدهکار موظف به انجام تکلیف خود می‌باشد که بستانکار حسن نیت داشته باشد در غیر این صورت مطالبه تعهد دیگری نوعی تدریس تلقی می‌شود.

در تحولات حقوقی که به وجود آمد از این ایراد تدریس شاخه‌ای به عنوان ایراد عدم انجام تعهد منشعب شد بدین توضیح که اگر یک نفر انجام تعهدات طرف مقابل را مطالبه می‌کند باید شخصا به تعهدات خود عمل کرده باشد وگرنه طرف مقابل می‌تواند به ایراد عدم انجام تعهد استناد کند. این ایراد با ایرادات آیین دادرسی مدنی یکسان نیست زیرا ایرادات آیین دادرسی مدنی اصولا ایرادات شکلی هستند مثل ایراد عدم اهلیت، عدم صلاحیت، مرور



زمان و... ولی ایراد عدم انجام تعهد یک ایراد ماهوی است. این ایراد در حقوق قدیمی فرانسه رسمیت داشته و دادگاه‌ها به طور مستمر آن را به کار می‌بردند اما در هنگام نگارش قانون مدنی فرانسه در ۲۰۲ سال پیش این ایراد به طور صریح وارد نشد هرچند دادگاه‌ها بر پایه اینکه این ایراد از اراده مفروض طرفین سرچشمه می‌گیرد در قراردادهای متقابل آن را به کار بستند. البته در قوانینی که جدیدتر هستند مثل قانون مدنی آلمان که سال ۱۹۰۰ یعنی صد سال بعد تصویب شد صریحا به این ایراد تصریح و درباره آن قانونگذاری شد.

عبارت ماده ۳۲۰ قانون مدنی آلمان می‌گوید: «کسی که دعوی اجرای تعهد ناشی از یک قرارداد دوجانبه را می‌کند باید تعهد خود را اجرا کرده یا پیشنهاد اجرای آن را داده باشد مگر آنکه از وجود مهلت در موعد خود به موجب شرط یا طبیعت قرارداد برخوردار باشد.» در قانون تعهدات سوئیس نیز این ایراد عینا وارد شده و مورد قانونگذاری واقع گردید.

متن ماده ۸۳ قانون تعهدات سوئیس بدین شرح است: «در یک قرارداد دوجانبه اگر حقوق یکی از طرفین به دلیل اعسار طرف دیگر در معرض خطر قرار بگیرد به ویژه به دلیل ورشکستگی یا توقیف، طرفی که اینچنین مورد تهدید قرار گرفته می‌تواند از اجرای تعهد خود شانه خالی کند تا هنگامی که انجام تعهدی که به سود او پذیرفته شده است تضمین گردد او می‌تواند اگر ظرف مهلت مناسب به درخواست او چنین تضمینی داده نشود از قرارداد اعتراض کند.»

پس می‌توان ملاحظه کرد که هم از جهت تاریخی و هم از جهت رویه قضایی و قوانین جدید ایراد

عدم انجام تعهد به دلیل اعسار شناخته شده است. حال سئوالی که مطرح می‌شود این است که اگر خریدار بخشی از تعهد خود را انجام بدهد و از بخش دیگر تخلف کند آیا باز هم فروشنده می‌تواند به ایراد عدم انجام تعهد استناد کند؟

قانون مدنی آلمان در بند ۲ ماده ۳۲۰ می‌گوید: اگر بخشی از تعهد از سوی یک طرف اجرا شود نمی‌توان از انجام تعهد مقابل آن خودداری کرد از این حیث که برخلاف حسن نیت است. دادگاه باید اوضاع و احوال و به ویژه ناچیز بودن نسبی آن بخشی که اجرا شده را ارزیابی کند و ببیند آیا در حدی هست که بتوان طرف مقابل را اجبار به انجام تعهد یا الزام به تنظیم سند نمود. اما معیار دادگاه در کشورهای غربی در مورد پرداخت بخشی از ثمن این است که باید دید اگر فروشنده پیش‌بینی می‌کرد که خریدار در این مقدار از ثمن تخلف می‌کند آیا به امضاء قولنامه راضی می‌شد یا خیر؟ پس این یک معیار قضایی است که به دادگاه‌ها ارجاع شده از این حیث که در چنین شرایطی فروشنده می‌تواند ایراد عدم انجام تعهد بکند یا خیر.

اما در حقوق ایران، در قانون مدنی هیچگونه نصی در ایراد عدم انجام تعهد وجود ندارد. حق حبس در ماده ۳۷۷ ق.م.پیش‌بینی شده است: «اگر چنانچه خریدار در پرداخت ثمن کوتاهی کند فروشنده می‌تواند از تسلیم مبیع خودداری کند.» در حقوق کشورهای غربی حق حبس و ایراد عدم انجام تعهد را دو حق متفاوت می‌دانند زیرا به حق حبس تا موقعی می‌توان استناد کرد که فروشنده مبیع را تسلیم نکرده باشد اما ایراد عدم انجام تعهد حتی بعد از تسلیم مبیع نیز امکان‌پذیر است یعنی می‌تواند از قبول

وقتی ملک به نام کسی به ثبت رسید دولت رابطه مالکیت را فقط به نام کسی می‌شناسند که ملک به نام او به ثبت رسیده است و ادعای مالکیت سایرین مسموع نیست

اما بهتر است در این زمینه به ماده ۲۱۹ قانون مدنی استناد کنیم و از روح این ماده به ایراد عدم انجام تعهد متوسل شویم. این ماده در حقیقت وابستگی متقابل تعهدات را به یکدیگر بیان می‌کند و می‌گوید عقود که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم‌مقام آنها لازم‌الاتباع است. مفهوم لازم‌الاتباع بودن بین طرفین این است که هر یک متعهد به اجرای این تعهدات هستند. پس نتیجه اینکه اگر خریدار در قولنامه ثمن را با یک فقره چک پرداخت

کرده باشد و چک به دلیل نبودن موجودی برگشت بخورد نمی‌توان به فروشنده گفت باید دنبال چک برود زیرا چک به معنای پرداخت ثمن به طور فعلی نیست یعنی خریدار با ارائه چک تعهد خود را به طور واقعی انجام نداده و طبق مقررات قانون مدنی باید به دنبال الزام او به پرداخت ثمن بود. این فرمول و راه‌حلی است که من تا این مرحله برای دوستان و قضاات بیان کرده‌ام.

کسی که ایراد عدم انجام تعهد می‌کند (مثل فروشنده) در مقام فسخ قرارداد نیست او می‌خواهد اجرای تعهد خود را موقتا معطل کند و بنابراین دادخواست دعوی مطرح نمی‌کند و منتظر می‌ماند خریدار طرح دعوی کند و سپس او به ایراد عدم انجام تعهد بسنده می‌کند و اگر دادگاه این ایراد را پذیرفت زمینه فسخ قرارداد به وجود می‌آید. پس ایراد عدم انجام تعهد با دعوی فسخ قولنامه دو دعوی جداگانه هستند که فعلا بحث ایراد عدم انجام تعهد را مطرح می‌کنیم.

مقررات مواد ۲۳ و ۲۴ قانون ثبت مربوط به ثبت اولیه است و می‌گوید وقتی ملک به نام کسی به ثبت رسید دولت رابطه مالکیت را فقط به نام کسی

در هر جا که ممکن است دادگاه‌ها باید از مکانیزم ایراد عدم انجام تعهد استفاده کنند و نگذارند خریداری که تاخیر طولانی در پرداخت ثمن دارد از حکم الزام به تنظیم سند استفاده کند

می‌شناسند که ملک به نام او به ثبت رسیده است و ادعای مالکیت سایرین مسموع نیست اما اینکه کسی ملکی را که از اراضی ملی یا مصادره شده است قولنامه کند از بحث چارچوب قولنامه متعارف که مورد بحث ماست خارج است.

مصادره یک پدیده خلاف قانون اساسی است و متاسفانه در مقررات و عرف ایران بعد از انقلاب به وجود آمده و مورد قبول بنده نیست؛ اما درباره اراضی ملی شده دولت ادعای مالکیت دارد و مانند یک معامله فضولی دادگاه‌ها باید آن را حل و فصل نمایند. اما آنچه از مواد ۴۰۱ تا ۴۱۱ قانون ثبت ذکر شده باید گفت در مواد ۴۰۱ تا ۴۰۹ چیزی در این زمینه وجود ندارد و آنچه در باب ضمان به خصوص در مواد ۴۰۹ تا ۴۱۱ وجود دارد قاعده جانشینی است که ضمان جانشین بستانکار می‌شود و آن هم به ایراد عدم انجام تعهد ارتباط پیدا نمی‌کند.

در یک قولنامه اگر زمانبندی تعهدات فروشنده این گونه باشد که مثلا قولنامه روز اول فروردین امضا شده و فروشنده متعهد شده باشد روز اول خرداد مبیع را به تصرف خریدار بدهد و روز اول مهر سند را تنظیم کند اگر خریداری که به تعهدات خویش عمل کرده در فاصله اول خرداد تا اول مهر دادخواست الزام به تسلیم مبیع را بدهد باز با مشکل قانون ثبت مواجه می‌شویم، زیرا خریدار خلع ید فروشنده را از ملکی که هنوز از لحاظ ثبتی به نام اوست می‌خواهد. دیوان عالی کشور در ماه‌های پایانی سال ۸۳ رای وحدت رویه صادر نموده است که صدور حکم خلع

ید منوط به احراز مالکیت است و از آنجا که مالکیت طبق بند ۱ ماده ۴۶ قانون ثبت و ماده ۲۲ قانون ثبت نیازمند تنظیم سند قابل انتقال است بنابراین در این مورد دادگاه مجاز به صدور حکم خلع ید نمی‌باشد زیرا یک طرف تعهد را پذیرفته ولی در مرحله اجرا با مانع روبه‌روست پس چاره‌ای نیست که تا زمان موعد تنظیم سند منتظر بماند و هنگامی که دادگاه شرایط الزام به تنظیم سند را محقق دید در آن زمان حکم تصرف مبیع را هم صادر می‌نماید.

در صورتی که دادگاه به این نتیجه رسید که خریدار به طور کامل به تعهدات خود عمل کرده یا آن مقدار تعهداتی که به آنها عمل کرده در حدی هستند که بتوان الزام به انجام تعهد داد، باید حکم به الزام به تنظیم سند به قید پرداخت باقیمانده ثمن بدهد و این از باب وابستگی متقابل تعهدات به یکدیگر است ولی دادگاه باید همیشه یک مستند قانونی هم در حکم خود ذکر کند زیرا در غیر این صورت برخلاف قاعده عمل کرده است.

کمتر پیش می‌آید که فروشنده‌ای به تخلف خریدار و ایراد عدم انجام تعهد استناد نکند. در این موارد نیازی به تقدیم دادخواست و مطالبه ثمن نیست و



دادگاه مکلف است از خریدار بخواهد ثابت کند که آیا به تعهدات خود عمل کرده است یا خیر. زیرا فروشنده در موضع دفاع است و می‌گوید خریدار وقتی به تعهدات خود عمل نکرده نمی‌تواند از من تسلیم مبیع یا تنظیم سند بخواهد و از باب وابستگی متقابل تعهدات کسی حق دارد الزام طرف مقابل به تعهد را بخواهد که اجرای تعهد خود را ثابت کرده باشد. عموما پرداخت ثمن از طریق رسید و چک و نوشته و امثال اینهاست و نباید اظهارات شهود پذیرفته شود و اگر دادگاهی الزام به تنظیم سند بدهد ولی مشخص نباشد خریدار چه مقدار ثمن را پرداخت کرده و چه مقدار آن پرداخت نشده ظلم به فروشنده و یک رسیدگی ناقص است؛ پس باید در دادنامه مشخص شود به قید پرداخت چه مبلغی از ثمن و نباید باقیمانده را به طور کلی بنویسد و دادگاه نمی‌تواند این اختیارات را به اجرا تفویض کند زیرا اجرا صلاحیت قضائی ندارد.

مسئله پرداخت بهره هم باید اینجا مطرح شود زیرا خریدار در بسیاری از موارد در مقام سوءاستفاده است مشکل بزرگی که در بسیاری از دعاوی قولنامه است و باید زیربنای رسیدگی قضاات قرار گیرد، یکی تورم سنگینی است که در جامعه وجود دارد، مثلا قولنامه‌ای که دو سال پیش امضا شده و خریدار هنوز به تعهدات خود عمل نکرده اعتبارش را از دست می‌دهد زیرا به اندازه دو تورم ۲۰ درصدی فروشنده

زیان می‌کند و دوم اینکه بهای زمین در قولنامه مربوط به دوران قبل از تورم است و حالا اگر خریدار تخلف کند و دادگاه الزام به تنظیم سند را به قید همان ثمن قولنامه بگیرد ظلم آشکار در حق فروشنده است.

پس در هر جا که ممکن است دادگاه‌ها باید از مکانیزم ایراد عدم انجام تعهد استفاده کنند و نگذارند خریداری که تاخیر طولانی در پرداخت ثمن دارد از حکم الزام به تنظیم سند استفاده کند و در مواردی که بخش پرداخت شده ثمن در حدی نیست که ایراد را توجیه کند لزوما باید حکم به خسارت تاخیر تادیه هم داده شود.

پس حکم دادگاه علاوه بر رقم قطعی باقیمانده ثمن باید با خسارت تاخیر تادیه هم همراه باشد. در بسیاری از قراردادها ممکن است ثمن نقد نباشد بلکه تسویه باشد و ما یک عرف در مورد زمان پرداخت ثمن نداریم.

عرف منبعی است که یا به خصوص در عرف‌های بازرگانی وجود دارد یا مربوط به محلی خاص است اما در دعاوی قراردادی خود قرارداد، قانون حاکم بر اصحاب دعوی است. در قولنامه‌ها عموما یک زمانبندی برای ثمن و یک زمانبندی برای تسلیم مبیع و تنظیم سند وجود دارد اما مشکل، برداشت دادگاه‌هاست و اینکه قولنامه‌ها را بیع تلقی کنند یا خیر. عرف در صورتی به کار گرفته می‌شود که قانون وجود نداشته باشد و این یک اصل مسلم است.

مواد ۳۹۴ و ۳۹۵ قانون درباره شیوه پرداخت ثمن در عقد بیع به خیار ثمن و یا اجبار متوسل شده است در حالی که این دو با قولنامه سازگار نیستند پس قولنامه را از بیع بیرون آورده و در چارچوب قواعد عمومی قراردادها قرار داده، از مکانیزم ایراد عدم انجام تعهد استفاده می‌کنیم. زیرا استفاده از دعوی فسخ نیاز به تقدیم دادخواست دارد حال آنکه وقتی قولنامه امضا می‌شود فروشنده حسن نیت دارد و علاقه‌مند است که خریدار اقساط ثمن را بپردازد و او هم به تعهدات خود عمل کند.

پس ما هم در حقوق ایران باید مثل حقوق آلمان، فرانسه و سوئیس این گونه دعوی را کاملا از هم تفکیک کنیم. وقتی ایراد عدم انجام تعهد پذیرفته شد زمینه‌ساز فسخ قرارداد می‌شود. در مورد خلع ید هم که فرع بر مالکیت است دادگاه ابتدا به مسئله تنظیم سند رسیدگی کرده و حکم می‌دهد و بعد حکم به خلع ید می‌دهد.

اباحه تصرف از قولنامه بیرون است، ودیعه‌ای است برای اینکه طرف حق استفاده از مال را داشته باشد در حالی که قصد طرفین در این باب نه عاریه است نه مبیع و رای وحدت رویه این حرف را که می‌گفتند تشریفات ثبت صوری است باطل نموده است در عقد نکاح ثبت نکاح صوری و الزامی است یعنی وقتی نکاح به ثبت نرسید معنایش این نیست که رابطه زوجیت وجود ندارد فقط در قانون برای آن کیفر تعیین شده است اما در عقد بیع تشریفات ثبت، عنصر و رکن سازنده عقد بیع و نص صریح قانون ثبت است. بنابراین باید مقداری از تعلق خاطر به قانون مدنی کم کنیم و تعلق خود را به قانون ثبت بیافزاییم.

ادامه دارد...