

قولنامه

قولنامه معارض، حالات مختلف آن و راه‌حل‌های ارائه شده

از جمله ابتکارات آموزش استان تهران در سنوات اخیر برگزاری دوره‌های آموزشی در واحدهای قضایی با حضور اساتید مطرح حقوق است. مبحث قولنامه از جمله دوره‌های آموزشی می‌باشد که در دادگاههای تجدیدنظر استان تهران برگزار شده‌است که به لحاظ اهمیت موضوع اقدام به نشر سلسله مباحث مطرح‌شده نمودیم. با هم قسمت پنجم مبحث قولنامه موضوع تدریس دکتر کاشانی را مرور می‌کنیم.

این بحث درباره قولنامه معارض است. گاهی فروشنده قولنامه‌ای را امضا می‌کند و در آن متعهد می‌شود اگر خریدار طبق زمان‌بندی مشخص، به تعهدات خود عمل کرد، در تاریخ معین در دفتر اسناد رسمی حاضر و سند انتقال را به نام خریدار امضا کند. اما به جای انجام این تعهد، در تاریخ موخر همان ملک را با دیگری قولنامه می‌کند و سپس در دفتر اسناد رسمی نام خریدار دوم امضا می‌کند. اینجاست که معارض به وجود می‌آید.

اول و دوم معارض به وجود می‌آید و خریداران و فروشنده قولنامه معارض است. گاهی فروشنده قولنامه‌ای را امضا می‌کند و در آن متعهد می‌شود اگر خریدار طبق زمان‌بندی مشخص، به تعهدات خود عمل کرد، در تاریخ معین در دفتر اسناد رسمی حاضر و سند انتقال را به نام خریدار امضا کند. اما به جای انجام این تعهد، در تاریخ موخر همان ملک را با دیگری قولنامه می‌کند و سپس در دفتر اسناد رسمی نام خریدار دوم امضا می‌کند. اینجاست که معارض به وجود می‌آید.

اول و دوم معارض به وجود می‌آید و خریداران و فروشنده قولنامه معارض است. گاهی فروشنده قولنامه‌ای را امضا می‌کند و در آن متعهد می‌شود اگر خریدار طبق زمان‌بندی مشخص، به تعهدات خود عمل کرد، در تاریخ معین در دفتر اسناد رسمی حاضر و سند انتقال را به نام خریدار امضا کند. اما به جای انجام این تعهد، در تاریخ موخر همان ملک را با دیگری قولنامه می‌کند و سپس در دفتر اسناد رسمی نام خریدار دوم امضا می‌کند. اینجاست که معارض به وجود می‌آید.

پس دفتر املاک معیار مالکیت با دیگر حقوق عینی است که اشخاص روی ملک غیر دارند مانند حق رهن و حق ارتفاق و بر همین اساس از نظر قانونی ما برتری را به شخصی می‌دهیم که توانسته از فروشنده سند انتقال رسمی بگیرد یعنی خریدار دوم. ماده ۶۵۶ قانون مدنی سوئیس می‌گوید: «ثبت دفتر املاک برای تملک غیرمنقول ثبت شده ضرورت دارد. تملک منقول ثبت شده نیازمند قرارداد و سند است که در دفتر املاک به ثبت برسد و در غیر این صورت مالکیت برای خریدار به وجود نمی‌آید. ماده ۸۷۳ قانون مدنی آلمان می‌گوید: «مالکیت

منتقل می‌شود از طریق توافق طرفین و ثبت آن در دفتر املاک. پس برای احراز مالکیت دو رکن وجود دارد: یک رکن تراضی و توافق و دیگری ثبت در دفتر املاک. این ماده صراحت کامل دارد و در آلمان قولنامه هم باید با سند رسمی منعقد شود و در واقع مندرجات دفتر املاک به عنوان اماره صحت مورد پذیرش قانونگذار این کشور قرار گرفته است.

در ایران هم اگر بخواهیم روزی قانونی در قولنامه وضع کنیم باید ترتیبی اتخاذ شود که قولنامه معارض را به عنوان سند رسمی در دفتر املاک ثبت می‌کند و در صورت بروز اختلافات مندرجات دفتر املاک هم در زمینه ثبت اولیه و هم اختلافات از اماره صحت برخوردار است. ماده ۲۴ قانون ثبت می‌گوید: «پس از انقضای مدت اعتراض دعوی این‌که در ضمن جریان ثبت تصبیح حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حق‌تقدیر باشد خواه در این در مورد مذکور استفاده نشده باشد.»

ماده ۱۰۶ نیز می‌گوید: «مقررات فوق در مورد وراثتی نیز جاری است که با علم به انتقال ملک از طرف مورث خود یا با علم به اینکه به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از مورث او شده بوده است تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت آن ملک را به اسم خود کرده و یا مطابق قسمت اخیر ماده فوق پس از اخطار اداره ثبت رفتار نکند. در تمام این موارد علم وارث یا به وسیله امضا یا مهر و یا نوشته به خط او محرز می‌شود.» در واقع بر طبق این دو ماده دولت این افراد را مالک می‌شناسد ولی به عنوان کلاهبردار قابل تعقیب هم هستند!

در مورد معامله معارض هم قانون ثبت راه‌حلی قرار داده است. یعنی اگر شخصی مالی را با سند عادی به دیگری منتقل کند و سپس در قرارداد دوم همان مال را با سند رسمی به فرد دیگر منتقل نماید بر پایه اصول قانون ثبت، مالکیت برای خریدار دوم به وجود می‌آید اما برای اینکه جلوی چنین سوءاستفاده‌هایی گرفته شود در قانون ثبت برای چنین اشخاصی که معامله معارض می‌کنند کیفر شدید تعیین شده

است و می‌گوید هرکس به موجب سند رسمی و عادی نسبت به عین یا منفعت مالی اعم از منقول یا غیرمنقول حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض حق مزبور بنماید به حبس یا اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد. بنابراین ضمانت اجرای کیفری پیش‌بینی شده در ماده ۱۱۷ قانون ثبت برای این است که اشخاص از انعقاد معامله معارض خودداری نموده و توجه داشته باشند اگر از قرارداد عادی اولیه تخلف کنند و با قرارداد دوم سند رسمی راه را برای اجرای قرارداد اول ببندند مرتکب جرم شده و باید چنین کیفر سنگینی را متحمل شوند. پس طبق ماده ۱۱۷ قانون ثبت معامله دوم صحیح تلقی می‌شود زیرا خریدار دوم که از قولنامه اول خیر ندارد و بر اساس استعلام ثبتی و با اعتماد به سند مالکیت و مندرجات دفتر املاک با فروشنده وارد معامله شده باید مورد حمایت قرار بگیرد و تنها اصل قانون برای این قبیل معاملات

اگر بخواهیم روزی در ایران قانونی در قولنامه وضع کنیم باید ترتیبی اتخاذ شود که قولنامه با سند رسمی تنظیم شود تا بدین ترتیب اختلافات و پیامدهای فعلی از بین برود.

امادر کشور ماداگاه و دیوان کشور در طول تاریخ تصویب ماده ۱۱۷ قانون ثبت، رویه متفاوتی را پیش گرفتند. یعنی برخلاف نص این ماده گفتند معامله اول با سند عادی بوده و معامله دوم با سند رسمی صورت پذیرفته است لذا معامله معارض تحقق پیدا نمی‌کند و استدلال آنها هم این است که طبق ماده ۴۸ قانون ثبت معامله اول که با سند عادی است ارزش و اعتبار ندارد و در هیچ محکمه‌ای قابل پذیرش نیست و توان معارضه با سند رسمی را ندارد.

مورد اولی که اشاره می‌کنم رای اصراری هیات عمومی دیوان کشور در سال ۱۳۲۲ است که می‌گوید مراد از سند عادی مذکور در ماده ۱۱۷ قانون ثبت، ورقه‌ای است که سندیت داشته باشد و ورقه عادی تنظیمی در موقعی که دوایر ثبتی در محل تشکیل بوده هیچگونه ایجاد حقی نسبت به دیگری نمی‌کند تا بتوان به آن سند اطلاق کرد.

موارد بعدی رایبی است که در سال ۱۳۲۱ به همین استدلال از شعبه ۶ دیوان عالی کشور صادر شده است

و نیز رای دیگری که در سال ۱۳۲۰ از دیوان کشور صادر شده و سرانجام رای اصراری هیات عمومی دیوان عالی کشور، یعنی نه تنها شعب بلکه هیات عمومی هم در آراء اصراری خودش این رویه را دنبال نموده است. اما گروه دیگری از آراء هم هستند که می‌گویند طبق نص ماده ۱۱۷ اگر سند اول عادی بود و سند دوم رسمی بود معامله معارض صورت گرفته است. از جمله رای صادره از شعبه دوم دیوان عالی کشور در سال ۱۳۱۶ و یا رای دیگری در همین تاریخ از شعبه دیگر دیوان کشور.

سرانجام دادستان کل کشور به دلیل این اختلافاتی که در زمینه تعریف معنا و مفهوم معامله معارض وجود داشت درخواست رای وحدت رویه نمود و هیات عمومی دیوان عالی کشور چنین رای داد: «نظر به اینکه شرط تحقق بزه مضمحل ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می‌باشد در نقاطی که ثبت رسمی مربوط به معامله غیر منقول به موجب بند اول ماده ۲۷ قانون ثبت کشور اجباری می‌باشد سند عادی راجع به آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچ یک از اداات و مراعات آن معارضیت محسوب نمی‌گردد»

صرف استعلام از ثبت برای تایید مالکیت فروشنده کافی است و لازم نیست فرد تفحص کند آیا فروشنده

است و سند ملک ثبت شده هم از اصل صحت برخوردار است و هم اماره

قبلا معامله‌ای نسبت به مال غیر منقول با سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله‌ای معارض با معامله اول با همان مال واقع سازد عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد نخواهد بود بلکه ممکن است بر فرض احراز سوءنیت با ماده کیفری دیگر قابل انطباق باشد. این رای طبق قانون وحدت رویه قضائی مصوب سال ۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است. «با صدور رای وحدت رویه عملا هیات عمومی به این اختلافات پایان داده و ماده ۱۱۷ را عملا از قانون ثبت حذف کرد و جای شگفتی است که این اجتهاد در نص ماده ۱۱۷ صورت گرفته و عملا جرم معامله معارض را منتفی کرده است. نکته اولی که در مورد این رای وحدت رویه به نظر می‌رسد این است که در آن به حکمت و فلسفه وجودی معامله معارض در ماده ۱۱۷ که همان اماره صحت بود توجهی نکرده و عملا ضمانت اجرایی کیفری شدیدی که برای جلوگیری از سوءاستفاده و حقه‌بازی افراد تعیین شده بود را کنار گذاشته است. نکته دوم هم این است که برخلاف متن رای وحدت رویه، هیچ راه‌حل کیفری دیگری در این موارد قابل تصور نیست. حتی نمی‌توان در این گونه موارد از

عنوان کلاهبرداری استفاده کرد زیرا کسی که معامله دوم را انجام داده سند رسمی دارد و خیالش راحت است و شاکتی نیست و کسی هم که قولنامه اول را امضا کرده چون در تاریخ امضاء قولنامه اول فروشنده سوءنیت نداشته نمی‌تواند از این بابت شکایتی بکند و تخلف از انجام یک قرارداد و تعهد را نمی‌توان جرم کلاهبرداری تلقی کرد. تنها راه‌حل این قبیل موارد ماده ۱۱۷ قانون ثبت بوده که دیوان عالی آن را از دست خریدار اول بیرون آورده است و در نهایت می‌توان به او پیشنهاد کرد که دعوی ضرر و زیان بابت پولی که پرداخت کرده یا بهره آن به عنوان خسارت تاخیر تادیه مطرح کند اما در حقیقت دست او از عین مال کوتاه است و نمی‌تواند دعوی ضرر و زیان ناشی از جرم بکند.

اما فرض دیگر مسئله آن است که خریدار دوم از قولنامه اول اطلاع دارد و با سوءنیت با فروشنده تباہی کرده است. در این صورت آیا راهی برای ابطال سند مالکیت وجود دارد یا خیر؟

مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی مود ماده ۲۲ قانون ثبت است البته به شرط آنکه در مضامین

مضمون این ماده مورد استناد است که

ولی اشخاص ثالث

بر مالکیت همان مال ارائه دادند اداره اجرا باید به سند رسمی اعتبار کامل داده و عملیات اجرایی را متوقف سازد. اما اگر کسی که مدعی مالکیت است سند عادی مثل قولنامه ارائه بدهد از آنجا که سند مالکیت به نام او است و سند رسمی در دست او نیست و دادگاه از اجراء آن منصرف می‌شود. البته باید توجه داشت در این مسئله دادگاه در مورد دو معامله معارض تصمیم‌گیری نمی‌کند بلکه بین بستانکار و یک خریدار قولنامه‌ای تصمیم‌گیری می‌کند و اگر احراز کرد که معامله‌ای با تاریخ مقدم بر توقیف و عملیات اجرایی امضا شده است به قولنامه ترتیب اثر می‌دهد و خریداری را که قولنامه‌ای امضا کرده و بخش عمده ثمن را پرداخته و حق الزام فروشنده به تنظیم سند را به دست آورده بر بستانکار ترجیح می‌دهد و حکم مزبور در حقیقت یک سند انتقال محسوب می‌شود و ارزش سند رسمی دارد لذا مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ قانون اجرای احکام نافی اعتبار دفتر املاک نیست و بحث ما در قولنامه معارض به اعتبار خود باقی است.

ماده ۲۲ قانون ثبت می‌گوید همین که ملکی طبق قانون به ثبت رسید و تشریفات و آنگهی‌های نوبتی آن روند درست و قانونی خود را طی کرد از اعتبار قانونی برخوردار است و ملک مزبور متعلق به کسی است که انتقال در دفتر املاک به نام او به ثبت رسیده است. زیرا ثبت دفتر املاک یک کانال ویژه و انحصاری برای مالکیت است و قولنامه و سند عادی اولیه تحت هیچ شرایطی نمی‌تواند جایگزین این سند دوم رسمی بشود و اینکه خریدار دوم سوءنیت داشته و از قولنامه اول مطلع بوده یا خیر باید احراز شود زیرا در غیر این صورت اعتبار ثبت مترنزل می‌شود و این با فلسفه وجودی ثبت اسناد معارض دارد. پس صرف استعلام از ثبت برای تایید مالکیت فروشنده کافی است و لازم نیست فرد تفحص کند

آیا فروشنده با دیگری قولنامه امضا کرده است یا خیر و قانون ضامن صحت این معامله است و سند ملک ثبت شده هم از اصل صحت برخوردار است و هم اماره صحت دفتر املاک.

اگر به متن رای وحدت رویه نیز توجه شود می‌بینیم خود رای هم نظام ثبتی را اساس قرار داده و می‌گوید سند عادی اصلا اعتبار ندارد تا بخواهد با سند رسمی تعارض کند و معامله معارض نیز به همین دلیل واقع نمی‌شود اما صادرکننده این رای به فلسفه ماده ۱۱۷ و قانون ثبت توجه نکرده است. به هر حال در برابر این رای، آرای زیادی هم از شعب دیوان عالی کشور وجود دارد و دادستان کل هم در حقیقت در مقام دفاع از قانون ثبت برآمده است و در مجموع جهت مشترک تمام این آراء اعتبار نظام ثبتی است و اما در مورد سند عادی یک عده معتقدند می‌تواند مبنای معامله معارض قرار گیرد و عده دیگر می‌گویند نمی‌تواند مبنای معامله معارض واقع شود و در صورت دوم سند عادی می‌تواند یک عنوان کیفری برای آن محسوب شود یا خیر؟

ماده ۱۱۷ قانون ثبت

صرف استعلام از ثبت

ولی اشخاص ثالث

بر مالکیت همان مال ارائه دادند اداره اجرا باید به سند رسمی اعتبار کامل داده و عملیات اجرایی را متوقف سازد. اما اگر کسی که مدعی مالکیت است سند عادی مثل قولنامه ارائه بدهد از آنجا که سند مالکیت به نام او است و سند رسمی در دست او نیست و دادگاه از اجراء آن منصرف می‌شود. البته باید توجه داشت در این مسئله دادگاه در مورد دو معامله معارض تصمیم‌گیری نمی‌کند بلکه بین بستانکار و یک خریدار قولنامه‌ای تصمیم‌گیری می‌کند و اگر احراز کرد که معامله‌ای با تاریخ مقدم بر توقیف و عملیات اجرایی امضا شده است به قولنامه ترتیب اثر می‌دهد و خریداری را که قولنامه‌ای امضا کرده و بخش عمده ثمن را پرداخته و حق الزام فروشنده به تنظیم سند را به دست آورده بر بستانکار ترجیح می‌دهد و حکم مزبور در حقیقت یک سند انتقال محسوب می‌شود و ارزش سند رسمی دارد لذا مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ قانون اجرای احکام نافی اعتبار دفتر املاک نیست و بحث ما در قولنامه معارض به اعتبار خود باقی است.

ماده ۲۲ قانون ثبت می‌گوید همین که ملکی طبق قانون به ثبت رسید و تشریفات و آنگهی‌های نوبتی آن روند درست و قانونی خود را طی کرد از اعتبار قانونی برخوردار است و ملک مزبور متعلق به کسی است که انتقال در دفتر املاک به نام او به ثبت رسیده است. زیرا ثبت دفتر املاک یک کانال ویژه و انحصاری برای مالکیت است و قولنامه و سند عادی اولیه تحت هیچ شرایطی نمی‌تواند جایگزین این سند دوم رسمی بشود و اینکه خریدار دوم سوءنیت داشته و از قولنامه اول مطلع بوده یا خیر باید احراز شود زیرا در غیر این صورت اعتبار ثبت مترنزل می‌شود و این با فلسفه وجودی ثبت اسناد معارض دارد. پس صرف استعلام از ثبت برای تایید مالکیت فروشنده کافی است و لازم نیست فرد تفحص کند

ده سال محکوم خواهد شد. ماده ذکری از سند عادی نکرده و فقط از ثبت نام برده و عملا خواسته راه فرار اشخاص را ببندد تا از اعتبار دفتر املاک سوءاستفاده نشود و کسانی که در هیات عمومی این راه‌حل را انتخاب کردند ممکن است به فلسفه قانون ثبت توجه نکرده و اشتباه کرده باشند و شاید هم علت دیگر اشتباه این باشد که سیستم ثبت ایران از آلمان گرفته شده و منابع و مدارک آلمان در اختیار ما نبوده است. اما به هر حال تعارض محرز است زیرا فروشنده ای که ملک را با خریدار اول قولنامه کرده تعهد داشته سند انتقال را به نام او امضا کند حال آنکه همان ملک را به دیگری فروخته و سند انتقال را به نام او امضا کرده است و در این تعارض طبق ماده ۱۱۷ و ۲۲ قانون ثبت و سیستم دفتر املاک برتری به کسی داده می‌شود که موفق شده سند رسمی را به دست آورد. پس در حقیقت تعارض محرز است ولی در قانون وجه ترجیح وجود دارد و حذف ماده ۱۱۷ فقط راه‌حل دفاعی خریدار اول را از نظام کیفری حذف کرده است. شاید فکر دفاع از قولنامه اول همراه با عدالت باشد اما همیشه باید از دید کلان و نظم عمومی با قضا یا برخورد کرد. سیستم را نباید بر هم زد قانون ثبت برای این مشکل راه‌حل و مجازات پیدا کرده بود که این رای وحدت رویه مجازات را برداشته است و حال باید دید آیا راه حل دیگری وجود دارد که اگر خریدار دوم سوءنیت داشت بتوان به ترتیبی معامله و ثبت با سند دوم را زیر سوال برد یا خیر و این یک بحث اصولی و جالب است که در حقوق سایر کشورها مورد توجه قرار گرفته است و در ایران نیز جا دارد مورد بررسی قرار گیرد و راه‌حلی پیدا شود که بر پایه و اساس ثبت نیز لطمه‌ای وارد نسازد.