

## وزن قول‌نامه در ترازوی رسمیت

### علی‌توسلی<sup>۱</sup>

یکی از اسناد عادی پرکاربرد در نظام حقوقی ایران «قول‌نامه» است. در اکثریت جامعه حتی حقوق‌دانان به آثار حقوقی قول‌نامه آگاهند. اینکه مردم ابتدا معاملات خود را در بنگاه‌های املاک انجام می‌دهند، امروزه این سند عادی پرکاربرد به یک واقعیت انکارناپذیر در جامعه تبدیل شده است. حال که این، یک واقعیت است و عموم جامعه این سند عادی را ابراز مالکیت تصور می‌کند، در این مختصر، جایگاه حقوقی آن را از حیث «رسمیت» بررسی و نتیجه می‌گیریم که برخلاف باور عمومی جامعه، بنا به ادله پنج‌گانه زیر قول‌نامه در ترازوی «رسمیت» وزن و اعتباری ندارد.

۱ - قول‌نامه به جهت عدم ایجاد حق عینی، رسمیت ندارد.

۲ - قول‌نامه به جهت عدم قابلیت استناد، رسمیت ندارد.

۳ - قول‌نامه به جهت عدم تنظیم وسیله مأمور صالح، رسمیت ندارد.

۴ - قول‌نامه به جهت عدم قدرت اجرایی، رسمیت ندارد.

۵ - قول‌نامه به جهت تردیدپذیری، رسمیت ندارد.

۱ - قول‌نامه به جهت عدم ایجاد حق عینی، رسمیت ندارد.

قول‌نامه برای متعاملین حق عینی ایجاد نمی‌کند بلکه موجد حق ذمی است.<sup>۲</sup> مردم به دو منظور به بنگاه‌های املاک مراجعه می‌کنند؛ یکی پیدا کردن ملکی که قصد خرید آن را

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۴۸ ایذه.

۲. نظریه اداره حقوقی دادگستری، ش. ۵۰، ص. ۳۳.

دارند و دیگری مالک شدن بر آن ملک از طریق تنظیم قولنامه. با استدلال زیر مراجعین به بنگاه‌های املاک با تنظیم قولنامه به هدف دوم خود نمی‌رسند.

برابر بند یک ماده ۴۶ ق.ث. کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده، ثبت آن‌ها اجباری است. هرگونه معامله راجع به املاک مشمول همین عقود و معاملات است که حتماً باید ثبت شود.

پس معاملات موسوم به معاملات قولنامه‌ای املاک چون عادی صورت می‌گیرند و در دفاتر اسناد رسمی به ثبت نمی‌رسند، معاملات ناقل مالکیت برای افراد نبوده و هیچ‌گونه حق عینی ناشی از املاک برای افراد ایجاد نمی‌کنند. قولنامه، وعده بیع و معامله است. چون وعده است، برای طرفین قولنامه، ایجاد تعهد می‌کند. عدم ایفای تعهد از ناحیه یک طرف قولنامه موجب ایجاد خسارت و حق ذمی برای طرف دیگر می‌شود.

نتیجه‌ای که از این تحلیل استنباط می‌شود، اختصاراً آن است که؛ برای دستیابی و اطلاع از املاک مورد نیاز، مراجعه به بنگاه‌های املاک ضروری است ولی جهت انتقال مالکیت ملک مورد خریداری، بایستی به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کرد تا به هر دو هدف خود رسید. در غیر این صورت، باید منتظر تالی فاسد معاملات قولنامه‌ای باشیم.

تالی فاسد معاملات به دو صورت بروز می‌کند؛

*الف) صورت اول آن است که هیچ اختلافی میان طرفین قولنامه ایجاد نشود:*

در این فرض، چون قولنامه ناقل مالکیت نیست، خریدار هرگز مالک قانونی شناخته نخواهد شد. ثمن (پول) را پرداخته ولی مضمن (مال مورد معامله) به تملیک او درنیامده است. زیرا قولنامه از عقود ناقله موضوع ماده ۴۷ ق.ث. نیست.

*ب) صورت دوم آن است که میان طرفین قولنامه ایجاد اختلاف شود:*

در این فرض، صرف‌نظر از مالک نشدن از طریق قولنامه، بار اثبات انجام معامله بر دوش طرفین می‌افتد و باید از طریق مراجعه به محاکم دادگستری و طرح دعاوی از قبیل اثبات مالکیت، الزام بر انتقال سند، تنفیذ معامله و پرداخت هزینه‌های وکالت، کارشناسی و دادرسی و اتلاف وقت، مالکیت قانونی خود را اثبات کرد.

سؤالی که در فرض اخیر مطرح است این‌که متعاملینی که نسبت به مفاد قولنامه اختلاف دارند و به محکمه مراجعه کرده‌اند چنانچه در دادگاه اقرار به عقد بیع نمایند، جایگاه این اقرار چیست؟ آیا این اقرار برای مالکیت طرفین قولنامه، سند محسوب می‌شود؟ و نیاز

به اجرای تشریفات مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت نیست؟ پاسخ چنین به نظر می‌رسد با آن که اساساً ثبت معامله جزو شرایط اساسی صحت یک معامله نیست و عدم ثبت سند مبطل یک معامله محسوب نمی‌شود ولیکن با تکیه به مفاد ماده ۳۶۵ ق.آ.د.م. که اشعار داشته؛ «هر کسی اقرار به امری نماید که دلیل حقانیت طرف است خواستن دلیل دیگری برای ثبوت آن حق لازم نیست.» به نظر می‌رسد در صورت اقرار به عقد بیع از ناحیه طرفین قول‌نامه در دادگاه، عقد بیع احراز می‌شود و حق مشتری بر مبیع ثابت می‌گردد و می‌تواند الزام بایع را به تنظیم سند رسمی و حضور در دفترخانه اسناد رسمی بخواهد. در این فرض نیز؛ اولاً عقد بیع به وسیله اقرار طرفین در دادگاه، احراز شده نه به وسیله قول‌نامه. ثانیاً اقرار حتی در دادگاه، فقط مثبت عقد بیع است. و طرفین قول‌نامه را از اجرای تشریفات قانونی مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت بی‌نیاز نمی‌کند و ثالثاً چون دولت تنها کسی را مالک می‌شناسد که مطابق ماده ۲۲ ق.ث. ملک در دفتر املاک به نام او ثبت شده است، طرفین قول‌نامه ناچاراً برای این که مالک قانونی شناخته شوند، حتماً باید معامله موضوع قول‌نامه را در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسانند.<sup>۱</sup>

## ۲- قول‌نامه به جهت عدم قابلیت استناد، رسمیت ندارد.

یکی از ویژگی‌های سند رسمی «قابلیت استناد» است. ماده ۱۲۸۳ ق.م. در تعریف سند به معنی خاص اشعار داشته؛ «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع، قابل استناد باشد». به حکم این تعریف، سند باید توان اثباتی داشته باشد. چنانچه سندی توان اثباتی یک واقعه حقوقی را نداشته باشد، نمی‌توان آن را سند نامید.

«قول‌نامه» از جمله اسنادی است که توان اثباتی ندارد و قابلیت استناد هم ندارد.<sup>۲</sup> به عنوان مثال کسی نمی‌تواند به استناد قول‌نامه عادی دعوی طرح کند و به خواننده دعوی بگوید به استناد قول‌نامه عادی فروش ملک او باید اجرت‌المثل ایام تصرف خود را به من بدهی. قول‌نامه نفساً و به خودی خود، دلیل اثبات مالکیت بر عین و منافع آن نمی‌باشد. این مفهوم از ماده ۲۲ ق.ث. استنباط می‌گردد. نتیجتاً چون قول‌نامه، توان اثباتی ندارد و قابل استناد نیست پس سند هم محسوب نمی‌شود. زیرا از جمله شرایط سند بنا به مفهوم ماده ۱۲۸۳ ق.م. قابلیت استناد نوشته است.

۱. نظریه مشورتی شماره ۷/۵۳۹۷ مورخ ۶۰/۱۲/۵ اداره حقوقی دادگستری.

۲. کاتوزیان، ناصر، *اثبات و دلیل اثبات*، ج. اول، چ. دوم، نشر میزان، ص. ۲۷۸.

### ۳- قولنامه به جهت عدم تنظیم وسیله مأمور صالح، رسمیت ندارد.

سند رسمی سه ویژگی دارد تا رسمیت یابد:

۱- مأمور رسمی دولت آن را تنظیم کند.

۲- صالح بودن مأمور تنظیم کننده سند.

۳- رعایت مقررات قانونی در تنظیم سند.

مأمور صالح مأموری است که با دارا بودن اهلیت قانونی و مهارت در فنی خاص، از ناحیه حکومت برای تنظیم سند تعیین می‌گردد. بنگاهداری که مبادرت به تنظیم قولنامه می‌نماید، یک شخص عادی است. مأمور صالح دولت نیست. چون از طرف حکومت منصوب نگشته است. بنگاهداری از حیث مهارت فنی در تنظیم سند نیز صالح به نظر نمی‌رسد. او هیچ‌گونه مهارت حقوقی برای تنظیم یک سند حقوقی به نام مبیعه‌نامه ندارد. تنظیم «مبیعه‌نامه» مستلزم داشتن تخصص و دانش حقوقی و آشنایی با مقررات و قوانین مدنی است. نتیجتاً چون قولنامه را یک مأمور صالح رسمی تنظیم نمی‌کند لذا قولنامه ویژگی رسمیت خود را از دست می‌دهد و نمی‌تواند یک سند رسمی محسوب شود.

### ۴- قولنامه به جهت عدم قدرت اجرایی، رسمیت ندارد.

اسناد رسمی، به نفس رسمیت آن‌ها، قابلیت اجرایی دارند. قدرت اجرایی سند رسمی زائیده اصل صحت قراردادها است.<sup>۱</sup> اصل صحت قراردادها، اقتضا می‌کند که سند رسمی قدرت اجرایی داشته باشد. قدرت اجرایی سند می‌تواند ناشی از اصالت اسناد رسمی هم باشد. زیرا اصل بر آن است که اسناد رسمی، اصالت دارند و تا زمانی که عدم اصالت آن، به طرق گوناگون احراز نشود، استصحاب می‌شود که سند رسمی اصالت دارد. از اصل صحت قراردادها و اصل اصالت داشتن اسناد رسمی نمی‌توان برای اسناد عادی از جمله قولنامه‌ها وام گرفت. زیرا قدرت اجرایی برای اسناد عادی مانند قولنامه در قانون پیش‌بینی نشده است. این استنباط از ماده ۹۳ ق.ث. حاصل می‌شود که اِشعار داشته: «مدلول کلیه اسناد رسمی بدون احتیاج به حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است».

وقتی سند عادی قولنامه از طرف تنظیم‌کنندگان آن می‌تواند مورد تردید و انکار واقع شود، چگونه می‌تواند قابلیت اجرایی یا قدرت اجرایی داشته باشد. قولنامه نه تنها قدرت اجرایی ندارد بلکه اعتبار نسبی خود را از سایر مراجع قانونی مانند محاکم قضایی می‌گیرد.

۱. همان، ص. ۳۱۱.

به‌عنوان مثال، یک قول‌نامه در موارد تردید تا زمانی که حکم بر تنفیذ و اثبات آن از طرف دادگاه صادر نشود از حیث اعتبار در تزلزل اعتباری به سر می‌برد و قوام معنایی ندارد. پرواضح است که همه اسناد رسمی نیز قابلیت اجرایی ندارند. چون شرط قابلیت اجرای سند رسمی در مواقعی است که مفاد سند رسمی دارای ابهام نباشد. به بیان دیگر، متن و مفاد سند باید صریح، روشن، منجز و قاطع باشد تا در هنگام اجرا نیاز به تفسیر و توضیح نداشته باشد. گاهی اسناد رسمی به‌لحاظ شکلی، یک سند رسمی محسوب می‌شوند ولی بر اثر عدم مهارت تنظیم‌کننده مفاد سند، دارای تناقض معنایی و آشفتگی حقوقی است که به سادگی نمی‌توان آن را اجرا کرد و به عبارتی، سند در مقام اجرا مخدوش می‌شود. به همین دلیل، هیئت عمومی دیوان عالی کشور در رأی اصراری شماره ۲۹۱۵ - ۳۷/۱۰/۲۵ خود آورده است که: «صدور اجرائیه وقتی صحیح است که مدلول سند ثبت‌شده در دفتر اسناد رسمی صریح و بدون احتیاج به رسیدگی دیگری قابل اجرا باشد».

##### ۵- قول‌نامه به جهت تردیدپذیری، رسمیت ندارد.

قول‌نامه، سند عادی است. چون سند عادی است، دائماً می‌تواند مورد تردید و انکار قرار گیرد. از همین رو، هم اشخاص ثالث می‌توانند مفاد قول‌نامه را تردید و انکار نمایند، هم خود طرفین و تنظیم‌کنندگان آن. خاصیت و ماهیت تردید و انکارپذیری قول‌نامه مورد تأکید قانون‌گذار است. تأکید قانون‌گذار در ماده ۲۱۶ ق.آ.د.م. به نمایش گذارده شده است؛ «کسی که علیه او سند غیررسمی ابراز شود، می‌تواند خط یا مهر یا امضا و یا اثر انگشت منتسب به خود را انکار نماید و احکام منکر بر او مترتب می‌گردد و اگر سند ابرازی منتسب به شخص او نباشد، می‌تواند تردید کند». تزلزل معنایی و بی‌ثباتی قول‌نامه در این ماده، به وضوح، از طرف قانون‌گذار بیان شده است. قول‌نامه با این وصف، سندی بسیار بی‌اعتبار به نظر می‌رسد که قابل اتکا نبوده و نمی‌تواند ابزاری برای ثبات و قوام حقوق افراد باشد. سندی که اصالت و قوام قانونی آن هر لحظه قابل تردید و انکار باشد همانند ساختمان غیراصولی می‌باشد که برخلاف نظام مهندسی بنا شده و در مقابل هر لرزه تردید باید منتظر ریزش آن بود. بدیهی است با این استدلال، مهری که بنگاه‌دار املاک به علامت قوام و ثبات بر ذیل قول‌نامه‌ها می‌زند، با پذیرش اصل تردیدپذیری اسناد عادی و تزلزل آن‌ها نمی‌تواند مهر قوام و ثبات باشد و اعتمادی بر این مهر و متن نشاید!