

قولنامه

● دکتر کاشانی

قسمت اول

مبحث قولنامه در فقه سابقه ای ندارد و به هنگام تدوین جلد اول قانون مدنی در سال ۱۳۰۷ نیز پیش بینی خاصی در این مورد صورت نگرفت. با تصویب قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ و الزام افراد به تنظیم سند رسمی، موانعی چون مفاصحا حساب داری، شرداری و غیره باعث شد که مردم در قراردادهای به سمت قولنامه گرایش پیدا کنند. دهه ۱۳۴۰ نقطه آغازین استفاده از قولنامه در قراردادهای بود که به تدریج گسترش یافت. در سال های اولیه (به مدت ده سال) دادگاه ها قولنامه را یک قرارداد الزام آور ندانسته، بیشتر به وجه التزام متن قولنامه بسنده و در خصوص دعوی الزام به تنظیم سند حکمی صادر نمی نمودند، اما به تدریج قولنامه به یک سند الزام آور تبدیل و در همان سال های قبل از انقلاب نیز، دادگاه ها احکام الزام به تنظیم سند رسمی را صادر نمودند.

با این حال هم اکنون قولنامه با مسائل زیادی روبه رو می باشد و با وجود طرح پرونده های بسیار زیاد در دادگاه ها، هیچ قانونی در این خصوص تصویب نشده، اما برای جلوگیری از تفسیر و اجتهادهای گوناگون، تصویب یک قانون منسجم، الزامی به نظر می رسد. قانون مدنی خود از جهت اصول حاکم بر قراردادهای، نقائص و کمبودهای فراوانی دارد که این کمبودها در زمینه تعهدات طرفین در قراردادهای به قولنامه ها نیز سایه می اندازد. مشکل دیگر ما نارسایی قانونی مدنی در باب تعهدات قراردادی (باب خیارات) است که پاسخگوی تخلفات یکی از طرفین از تعهداتش نیست و از این جهت مشکل قولنامه در حقوق ما دوچندان است.

قولنامه که به منظور فروش واقع می شود با عقد بیع فرق می کند. عقد بیع علی الاصول عقد رضایی است که به صورت تراضی طرفین عقد، واقع می گردد. ماده ۳۳۸ ق.م.ا این مطلب را به صراحت بیان و مفاد ماده ۳۳۹ ق.م.ا که جز توافق طرفین در زمینه بیع و ثمن چیز دیگری را برای انعقاد بیع لازم ندانسته موکد رضایی بودن عقد بیع است. اما در مواردی عقد بیع جنبه تشریفاتی دارد، مانند بسیاری از قراردادهای که قانون علاوه بر ایجاب و قبول یک شرط و شروط دیگری را برایش

همانطور که مستحضرید طبق قانون تنها کسی مالک محسوب می شود که ملک مورد نظر در دفتر اسناد رسمی به نام او ثبت شده باشد، یعنی انتقال مالکیت با انتقال سند رسمی صورت می پذیرد. با این اوصاف وجود سند عادی قولنامه که این روزها بسیار متداول است مفید تعلیک نیست و آثارش با آثار عقد بیع متفاوت است. در همین خصوص و برای تنویر افکار علاقه مندان مبحث قولنامه از سری دروس جناب آقای دکتر کاشانی که در معاونت آموزش دادگستری استان تهران در جمع قضات تجدید نظر برگزار شد را در چند قسمت آماده کرده ایم که از این شماره اراده می شود. امید است مفید فایده واقع گردد.

در نظر می گیرد. از جمله مواردی که در عقد بیع به الزام تنظیم سند رسمی تصریح شده است، یکی انتقال سرقفلی حق کسب و پیشه است که در ماده ۱۹ موجر و مستأجر ذکر شده و انتقال سرقفلی فقط با تنظیم سند رسمی امکان پذیر است که در اینجا عقد حالت تشریفاتی دارد. مورد دیگر مواد ۲۲ و ماده ۴۸ قانون ثبت است که عقد بیع را در املاک دارای سابقه ثبتی از حالت رضایی خارج نموده و تنظیم سند رسمی را الزامی نموده است که این مورد نیز به مانند مورد فوق از مصادیق عقد تشریفاتی است. در حقوق فرانسه عقد بیع را عقد رضایی می دانند، یعنی انتقال مالکیت به صرف تراضی انجام می شود، اما اگر طرفین، تنظیم سند رسمی را شرط انتقال مالکیت قرار داده باشند، دیگر این عقد رضایی نیست و تنظیم سند رسمی یکی از ارکان سازنده عقد است. به عبارت دیگر عقد شامل ایجاب، قبول و تنظیم سند رسمی می گردد و انتقال مالکیت هنگام تنظیم سند صورت می پذیرد و این سابقه هم اکنون در حقوق مدنی فرانسه قابل اجراست. در سال ۱۹۷۹ در انگلستان قانون جدیدی در زمینه عقد بیع کالا تصویب و سال ۱۹۸۰ لازم الاجرا شد. در این قانون - برای اولین بار - قرارداد فروش به دو شاخه تقسیم شد: ۱- قرارداد فروش همراه با انتقال مالکیت، که به آن عقد بیع گویند. ۲- قرارداد فروش با موافقت انتقال مالکیت در آینده، که به آن موافقت فروش گویند.

این قانون این دو پدیده را از هم جدا و تصریح کرد که هنگامی که قرارداد فروش، انتقال مالکیت را موقوف به امر دیگری چون تنظیم سند یا پرداخت کل ثمن نموده باشد، انتقال مالکیت با تحقق شرط مذکور صورت می پذیرد. این قانون با توجه به صراحت و روشنی آن می تواند الگوی مناسبی برای حقوق ایران باشد.

در قانون مدنی نص صریحی نداریم اما چون مقررات ثبت وارد بر قانون مدنی است و ماده ۲۲ ق.م.ا به طور صریح اعلام داشته که همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال در دفتر املاک به ثبت رسیده را مالک خواهد شناخت؛ پس این ماده انتقال مالکیت را زمانی قرار داده که این انتقال به طور رسمی در دفتر املاک به ثبت برسد. بند ۱ ماده ۴۶ می گوید: ثبت اسناد اختیاری است مگر کلیه عقود یا معاملات راجع به عین یا

منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد؛ پس اگر ملکی پرونده ثبتی داشته باشد، ثبت معاملاتش الزامی است. ماده ۴۸ همین قانون می گوید: سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

از مجموع این مواد، نتیجه می گیریم که قولنامه یک قرارداد است که انتقال مالکیت را به همراه ندارد، چون عقد بیع یک عقد تشریفاتی است، یعنی تنظیم سند رسمی بر پایه قانون ثبت، از عناصر و ارکان سازنده عقد بیع است.

پس تغییر نام قولنامه به مبایعه نامه، هیچ چیز را عوض نمی کند. اگر سند قولنامه یک سند عادی است، انتقال مالکیت اتفاق نمی افتد. این انتقال زمانی صورت می پذیرد که سند انتقال رسمی به تراضی طرفین، در دفترخانه ای که در قولنامه ذکر شده امضا شود یا حکم دادگاه دائر بر الزام به تنظیم سند رسمی صادر و دفترخانه سند مالکیت را تنظیم کند.

آیا اگر طرفین در متن قولنامه عنوان کنند که طبق ماده ۳۳۸ ق.م.ا انتقال مالکیت صورت گرفت یا ذکر کنند بیع به ملکیت خریدار در آمد و مالک آن محسوب می شود انتقال مالکیت واقع شده است؟ مقررات قانون ثبت از قواعد آمره است. هنگامی که قنون وابسته به نظم عمومی است فراتر از اراده متعاملین بوده و این اراده نمی تواند قنون مزبور را تحت تاثیر قرار داده و آن را ساقط نماید. پس هرگونه نوشته در متن قولنامه خواه به صورت دستنویس یا تایپ شده دائر بر انتقال مالکیت، اثر نبوده و قولنامه همچنان قولنامه باقی می ماند تا زمانی که سند انتقال الزام شود.

عقد بیع در حقوق ایران، عقد تشریفاتی است؛ یعنی اگر ما در سال ۱۳۰۷ یا قبل از آن بودیم، عقد (بیع) رضایی بود ولی بعد از تصویب قانون ثبت، عبارات و شیوه نگارش این قانون، بیان آشکار آمره بودن و دلالت بر نظم عمومی است. به غیر از این مستلماً به ماده ۶ ق.م.ا که عنوان می کند عقود یا قراردادهایی که مخل نظم عمومی باشد، قابل ترتیب اثر نیست. قولنامه توافق بر فروش است، توافق بر انتقال مالکیت نیست.

پس نتیجه می گیریم؛ در ایران سیستم ثبتی، عنصر سازنده قرارداد است و در قولنامه عادی که سند رسمی در آن امضا نمی شود، انتقال مالکیت هم صورت نمی گیرد. اما نکته اصلی اینجاست که آیا قولنامه را می توان به عنوان یک سند و قرارداد معتبر قلمداد کرد؟ از نظر عرفی رویه دادگاه ها و دیوان عالی کشور از سال های قبل از انقلاب، قولنامه به عنوان یک سند معتبر شناخته شده است، اما نکته ماهیت حقوقی قولنامه چه قراردادی است، دو اشکال پیش خواهد شد.