

قولنامه معارض

در ایران غالباً اشخاص غیرمتخصص در تنظیم قولنامه دخالت می کنند

مورد قولنامه خود بنماید. برای حل تعارض میان این دو قولنامه عادی دو نظر حقوقی زیر مطرح می شوند:

یکم - تقدم تاريخ

اگر قولنامه عادی در مورد ملک ثبت شده یک قرارداد تعهدآور شناخته شود می توان قولنامه ای را که تاریخ آن مقدم است بر قولنامه بعدی برتر دانست. زیرا فروشنده در قولنامه ای که تاریخ آن مقدم است تعهد به انتقال ملک معین و تنظیم سند به سود خریدار نخست کرده است. بر پایه اینکه قولنامه عادی یک سند تعهدآور برای فروشنده است می توان تعهد نخست را برتر دانست و حکم به الزام به تنظیم سند به سود خریدار اول داد.

با این حال مقدم بودن تاریخ یکی از دو قولنامه عادی بر دیگری به خودی خود دلیل برتری قولنامه اول بر قولنامه دوم نیست. چه بسا خریدار اول از انجام تعهدات خود در زمینه پرداخت اقساط ثمن خودداری کرده و فروشنده اعلام فسخ قولنامه را به او کرده باشد. بنابراین اگر خریدار نخست، ابتدا طرح دعوی کند و یا در پی طرح دعوی از سوی دارنده

هنگامی که یک قولنامه برای فروش غیر منقول میان فروشنده و خریدار امضا می شود، فروشنده تعهد می کند در تاریخ معین در دفتر اسناد رسمی حضور یابد و ملک را با سند رسمی به خریدار انتقال دهد.

ممکن است فروشنده به دلایل گوناگونی مانند انجام نشدن تعهدات خریدار و یا افزایش بهای مورد معامله، قولنامه دیگری در مورد همان ملک با خریدار دوم امضاء کند. این دو قولنامه که پی در پی در مورد یک ملک امضاء شده اند معارض هستند. این دو قولنامه می توانند هر دو عادی باشند و یا آنکه فروشنده در پی امضای قولنامه دوم، مورد معامله را با سند رسمی به خریدار دوم منتقل کرده باشد. این موارد را جداگانه بررسی می کنیم:

۱- هر دو قولنامه با سند عادی هستند.

هنگامی که دو قولنامه معارض با سند عادی در مورد یک ملک امضا می شود اگر یکی از دو خریدار برای الزام فروشنده به تنظیم سند طرح دعوی کند ممکن است خریدار دیگر که خود را ذینفع می داند به عنوان ثالث وارد دعوی شود و درخواست الزام فروشنده را به تنظیم سند در

از جمله ابتکارات آموزش استان تهران در سنوات اخیر برگزاری دوره های آموزشی در واحدهای قضایی با حضور اساتید مطرح حقوق است. مبحث قولنامه از جمله دوره های آموزشی می باشد که در دادگاه های تجدیدنظر استان تهران برگزار شده است که به لحاظ اهمیت موضوع اقدام به نشر سلسله مباحث مطرح شده نمودیم. با هم قسمت پایانی مبحث قولنامه موضوع تدریس دکتر سید محمود کاشانی، استاد دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی را مرور می کنیم.

این قولنامه به تنظیم سند رسمی می‌انجامد انتقال ملک به نام خریدار دوم در دفتر املاک به ثبت می‌رسد. در اینصورت خریدار نخست چه حقی خواهد داشت؟ در پاسخ این پرسش باید به مقررات قانون ثبت اسناد و املاک توجه کنیم.

ماده ۲۲ و بند یک ماده ۴۶ و ماده ۷۲ قانون ثبت مالکیت خریدار دوم را به رسمیت می‌شناسند. رسمی بودن معامله دوم و اعتبار آن نسبت به اشخاص ثالث که ماده ۷۲ قانون ثبت به آن تاکید کرده است شامل همه اشخاص از جمله خریدار نخست می‌باشد.

نظام ثبتی ایران بر پایه اعتبار مطلق دفتر املاک استوار است. هنگامی که ملکی در دفتر املاک به نام کسی به ثبت می‌رسد، ثبت دفتر املاک معیار مالکیت و دیگر حقوق عینی چون حق رهن و حق ارتفاق است. مواد قانون ثبت ایران بر گرفته از نظام ثبتی سوئیس و آلمان هستند. در حقوق این کشورها انتقال مالکیت نیازمند تراضی

نظام ثبتی ایران بر پایه اعتبار مطلق دفتر املاک استوار است. هنگامی که ملکی در دفتر املاک به نام کسی به ثبت می‌رسد، ثبت دفتر املاک معیار مالکیت و دیگر حقوق عینی چون حق رهن و حق ارتفاق است.



طرفین و ثبت معامله در دفتر املاک است. این مقررات موجب می‌شوند مندرجات دفتر املاک مورد اعتماد قرار گیرد و درباره آن اماره صحت به وجود آید و کسانی که به اعتبار آن معامله‌ای انجام می‌دهند مورد پشتیبانی قانون قرار گیرند. این اماره صحت و اعتماد بر مندرجات دفتر املاک در قوانین ثبتی ایران هم وجود دارد. ماده ۲۲ قانون ثبت تصریح می‌کند پس از ثبت

چنین حقی برای فروشنده فراتر از مقررات خیار تاخیر ثمن در ماده ۴۰۲ قانون مدنی است.

به این ترتیب در دو قولنامه معارض که هر دو عادی است، دادگاه باید برتری قولنامه نخست را در پرتو چگونگی انجام تعهدات خریدار اول بررسی کند و اگر فروشنده نشان دهد خریدار نخست تعهدات خود را به گونه بنیادی نقض کرده است حق فسخ برای فروشنده به وجود می‌آید و امضای قولنامه دوم را یا باید فسخ ضمنی قولنامه نخست دانست و یا آنکه ممکن است فروشنده فسخ قولنامه اول را به دلیل تخلف خریدار به او اعلام کرده باشد و در این صورت دعوی الزام به تنظیم سند از سوی خریدار نخست می‌تواند مردود اعلام شود.

دوم - اختیار فروشنده

از مواد ۲۲ و بند یک ماده ۴۶ و ماده ۴۸ قانون ثبت می‌توان چنین بر داشت کرد که رسمی بودن سند معامله و ثبت آن در دفتر املاک دارای اثر سازنده و از ارکان قرارداد فروش ملک ثبت شده می‌باشد. براین پایه اگر مالک غیر منقول ثبت شده قولنامه‌های پی در پی با چند شخص امضاء کند و هیچ یک از این دو قولنامه به تنظیم سند رسمی نرسند این قولنامه‌ها قراردادهای کامل نیستند و برای فروشنده الزام آور نمی‌باشند. در این شرایط فروشنده اختیار دارد یکی از دو خریدار را به اختیار خود برگزیند و سند رسمی انتقال را به نام او در دفتر اسناد رسمی تنظیم کند و مقدم بودن تاریخ یکی از دو قولنامه امتیازی برای دارنده آن به وجود نمی‌آورد.

در یک تحلیل حقوقی این دو قولنامه عادی را می‌توان به سان دو عقد هبه جداگانه دانست که شخصی مال خود را به دو شخص هبه می‌کند ولی آن را به هیچ یک از آن دو تسلیم نمی‌کند. از آنجا که عقد هبه بر طبق ماده ۷۹۸ بدون قبض هبه گیرنده واقع نمی‌شود و کامل نیست و تسلیم مال به هبه گیرنده حق و اختیار هبه کننده است بنابراین هیچ یک از دو شخص مزبور نمی‌تواند الزام هبه کننده را به تسلیم مال خود از دادگاه درخواست کند و مقدم بودن تاریخ یکی از دو هبه تأثیری ندارد. هبه کننده اختیار

مال خود را همچنان در دست دارد و به هر یک تسلیم کند آن هبه کامل می‌گردد. همین حکم در مورد دو قولنامه عادی معارض نیز جاری است.

۲- قولنامه دوم به تنظیم سند رسمی انجامیده است.

هنگامی که مالک پس از امضای قولنامه نخست، ملک خود را با شخص دیگری قولنامه می‌کند و

قولنامه دوم وارد دعوی شود موظف است انجام تعهدات قراردادی خود را در زمینه پرداخت ثمن ثابت کند. اگر خریدار نخستین هیچ بخشی از ثمن را نپرداخته و یا آنچه را پرداخته است در حدی است که می‌توان گفت تعهدات خود را به گونه بنیادی نقض کرده است در این صورت فروشنده را نباید ملتزم به تعهد تنظیم سند نسبت به چنین خریداری دانست. فروشنده در برابر این خریدار می‌تواند «ایراد عدم انجام تعهد» و یا «اعلام فسخ قرارداد» را بنماید.

اگر چه ایراد عدم انجام تعهد طرف مقابل و یا اعلام فسخ قرارداد به دلیل تخلف طرف دیگر در حقوق ایران به روشنی نیامده است ولی همانگونه که در قوانین کشورهای غربی تصریح کرده‌اند این ایراد و فسخ از اراده متعاملین سرچشمه می‌گیرند و بخش جدایی ناپذیر و ذاتی هر قراردادی است. ماده ۱۱۸۴ قانون مدنی فرانسه حق فسخ به دلیل تخلف طرف دیگر را چنین بیان کرده است:

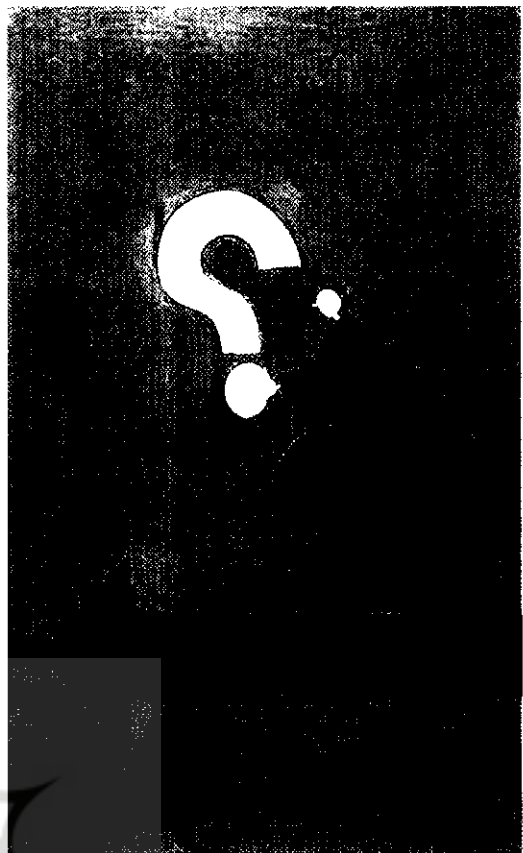
«قراردادهایی که به موجب آنها طرفین تعهدات متقابلی را به عهده می‌گیرند، همیشه در برگزیده یک شرط فسخ ضمنی در موردی است که یکی از طرفین به تعهد خود عمل نمی‌کند.»

ماده ۳۹ قانون بیع انگلیس مصوب ۱۳۷۹ نیز به فروشنده‌ای که ثمن به او پرداخت نشده است حق فسخ را با شرطی داده است. پرداخت بخشی از ثمن را نیز مانع از به کاربردن حق فسخ از سوی فروشنده ندانسته است. قوانین دیگر از جمله قانون مدنی آلمان و قانون تعهدات سوئیس چنین حقی را برای فروشنده پذیرفته‌اند. بند یک ماده ۶۴ کنوانسیون وین در زمینه فروش بین المللی کالا نیز مقرر داشته است: هنگامی که خریدار هر یک از تعهدات خود را به گونه بنیادی نقض می‌کند فروشنده دارای حق فسخ خواهد بود.

در قانون مدنی ما چنین قاعده کلی تصریح نشده است ولی از پاره‌ای از مواد قانون مدنی از جمله ماده ۳۷۹ که در فروش غیر نقدی تخلف مشتری از معرفی ضامن یا دادن رهن برای پرداخت ثمن را از موجبات حق فسخ فروشنده دانسته است می‌توان چنین قاعده‌ای را استنباط کرد.

در واقع رضایت فروشنده به انتقال مال خود به گونه نسبه، مشروط به معرفی ضامن یا دادن رهن از سوی خریدار بوده است و اگر خریدار به این شرط عمل نکند تضمینی برای فروشنده به دریافت ثمن وجود ندارد و از همین رو ماده ۳۷۹ به فروشنده حق فسخ داده است. در قولنامه‌ها زمان بندی پرداخت ثمن از سوی خریدار در قولنامه پیش‌بینی می‌شود.

اگر خریدار از پرداخت همه ثمن خودداری کند و یا بخش عمده‌ای از آن را نپردازد و انتظار شروع فروشنده از امضای این قولنامه را فراهم نیابد، نمی‌توان فروشنده را پایبند به چنین قولنامه‌ای دانست و حق فسخ به دلیل تخلف خریدار را باید برای فروشنده پذیرفت. البته



قولنامه دوم و تنظیم سند رسمی این حق نفی می‌شود. در هنگام تصویب قانون ثبت، اسناد عادی، انتقال رایج بوده ولی پس از آنکه قولنامه در عرف حقوقی ایران پدیدار شد قولنامه معارض نیز مطرح گردید.

ماده ۱۱۷ برای فروشنده‌ای که از قرارداد عادی اول تخلف کند و در قرارداد دوم درباره همان ملک با شخص دیگری سند رسمی تنظیم کند ضمانت اجرای کیفری پیش بینی کرده است. زیرا با تنظیم سند انتقال رسمی به سود خریدار دوم، راه بر انجام تعهدی که به سود خریدار نخست پذیرفته شده است بسته می‌شود بنابراین راه حل کیفری، تنها راه دانسته شده است. این امر نشان می‌دهد قولنامه دوم و سند رسمی انتقال که بر پایه آن تنظیم شده است از نظر حقوقی معتبر شناخته

تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان عین یا قیمت و نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی و یا کیفری. بنابراین می‌توان گفت از آنجا که ماده ۱۱۷، معامله معارض را جرم شناخته است، خریدار نخست می‌توانست ضرر و زیانی را که در پی ارتکاب این جرم از سوی فروشنده به او وارد شده است مطالبه کند.

در این مورد هم شرط شایستگی او به دریافت ضرر و زیان این است که انجام تعهدات قراردادی خود را بر پایه قولنامه نخست نشان دهد. با این حال رویه قضایی مندرجات این ماده را دگرگون ساخت.

پ - رویه قضایی

با وجود روشنی ماده ۱۱۷، آراء گوناگونی از دادگاه‌ها و شعبه‌های دیوان کشور در زمینه شیوه اجرای آن صادر گردید. پاره‌ای از این آراء دست به تفسیر این ماده زدند و چنین اظهار نظر کردند که اگر معامله اول با سند عادی و معامله دوم با سند رسمی باشد این عمل معامله معارض و مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت نیست.

با برداشتن وصف کیفری از معامله معارض، خریدار اول نمی‌تواند از باب ضرر و زیان ناشی از جرم، خساراتی را که در پی انجام معامله معارض از سوی فروشنده متحمل شده است مطالبه کند.

استدلال این دسته از آراء این بود که چون معامله نخست با سند عادی واقع شده و مواد ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت اسناد عادی را در مورد انتقال املاک ثبت شده بی‌اعتبار می‌دانند و در محاکم قابل استناد نمی‌دانند بنابراین قابلیت تعارض با معامله دوم را که

با سند رسمی واقع شده است ندارد و فروشنده مشمول کیفر مقرر در ماده ۱۱۷ نخواهد بود. ولی پاره‌ای از شعبه‌های دیوان کشور با تکیه بر نص ماده ۱۱۷ چنین اظهار نظر کردند که صرف انجام دو معامله نسبت به یک ملک ثبت شده که معامله اول عادی و معامله دوم با سند رسمی است معامله معارض شمرده می‌شود و مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت می‌باشد.

با پیدایش اختلاف نظر در شعبه‌های دیوان کشور دادستان کل کشور بر پایه ماده واحده قانون وحدت رویه قضایی سال ۱۳۲۸ این آراء معارض را در هیئت عمومی دیوان کشور مطرح کرد و هیئت عمومی در آبان سال ۱۳۵۱ با تائید رای اصراری قبلی خود چنین اظهار نظر کرد:

«نظر به اینکه شرط تحقق بزه مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می‌باشد و در تقاضی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیر منقول به موجب بند اول ماده ۴۶ قانون مزبور اجباری باشد سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت، بنابراین چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد قبلا معامله‌ای نسبت به مال غیر منقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله‌ای معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد نخواهد

می‌شود و قابل ابطال نیست. پیش بینی کیفر سنگین (حبس از ۳ تا ۱۰ سال) برای آن بوده است که فروشنده با امضای سند عادی (یا قولنامه) به رعایت تعهد خود پای بند بماند و اندیشه معامله معارض را به سر راه ندهد. در این مورد هم قانون ثبت در مقام حفظ اعتبار ثبت دفتر املاک و اماره صحت مطلق آن است. به ویژه هنگامی که خریدار دوم از قولنامه نخست نا آگاه و با حسن نیت می‌باشد و بر پاسخ اعلام از اداره ثبت مبنی بر تعلق ملک به فروشنده در دفتر املاک اعتماد کرده است نباید معامله و سند رسمی او بی اعتبار گردد. او به اعتبار ثبت دفتر املاک وارد معامله با فروشنده شده و نمی‌تواند به دستاویز وجود تعهد پیشین فروشنده و وجود قولنامه نخست، سند رسمی خریدار دوم را بی اعتبار کرد.

ب - اثر قانونی معامله معارض

ماده ۱۱۷ با پیش‌بینی کیفر سنگین، فروشنده را از دست زدن به یک معامله معارض بر حذر داشته و اذاعه می‌کرد به تعهد خود به تنظیم سند با خریدار نخست پای بند بماند. ولی اگر دست به امضای معامله معارض می‌زد در حالی که راهی برای ابطال سند رسمی قولنامه دوم وجود نداشت، خریدار نخست می‌توانست با پیگرد کیفری فروشنده از او ضرر و زیان ناشی از جرم معامله معارض را درخواست کند.

این در حالی است که ماده ۲۴ قانون ثبت در مورد ثبت اولیه تصریح کرده است پس از سپری شدن مدت اعتراض، دعوی اینکه در جریان ثبت،

ملک در دفتر املاک دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که این ملک به نام او در دفتر املاک به ثبت رسیده است. ماده ۲۴ قانون ثبت نیز پس از ثبت اولیه ملک، دعوی تضییع حق را نه به عنوان عین و نه به عنوان قیمت و نه به هیچ عنوان دیگری خواه حقوقی باشد خواه جزایی نپذیرفته است. مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ قانون ثبت نیز نشان می‌دهند حتی در موردی که شخصی بی آنکه مالک ملک باشد اگر این ملک به نام او ثبت شود مالکیت او به رسمیت شناخته می‌شود ولی به دلیل سوءاستفاده از تشریفات مقررات ثبت به کیفر می‌رسد.

۳- راه حل کیفری

الف - معامله معارض

ماده ۱۱۷ قانون ثبت، اصلاح شده در ۱۳۱۲/۵/۷ معامله معارض را پیش بینی و آن را چنین تعریف کرده است:

«هرکس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیر منقول) حقی به شخص یا اشخاصی داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.»

این ماده که سخن از دو معامله معارض به میان آورده در برگیرنده دو قولنامه معارض نیز می‌باشد. زیرا در یک قولنامه عادی تعهدی در برابر خریدار نخست انجام می‌شود ولی با امضای

بود بلکه ممکن است بر فرض احراز سوء نیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد. این رای طبق قانون وحدت رویه قضائی مصوب سال ۱۳۲۸ برای شعب دیوان کشور و دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع است».

به این ترتیب رای وحدت رویه مزبور که در حکم قانون است به سند رسمی خریدار دوم و ثبت دفتر املاک اعتبار مطلق داده و راهی برای ابطال معامله دوم باقی نگذاشته است. این رای همچنین از دو معامله معارض در زمینه یک ملک ثبت شده که اولی با سند عادی و دومی با سند رسمی است و صف کیفری را بر داشته و در واقع ماده ۱۱۷ قانون ثبت را نسخ کرده است. برخلاف آنچه در ذیل این رای وحدت رویه آمده است معامله معارض مشمول هیچ عنوان کیفری دیگر به ویژه جرم کلاهبرداری نیز نمی باشد.

بنابراین با برداشتن وصف کیفری از معامله معارض، خریدار اول نمی تواند از باب ضرر و زیان ناشی از جرم، خساراتی را که در پی انجام معامله معارض از سوی فروشنده متحمل شده است مطالبه کند.

خریدار اول تنها می تواند از باب دارا شدن ناعادلانه به فروشنده رجوع کند و پرداخت های انجام شده، زیان دیرکرد از هنگام پرداخت پیش پرداخت و دیگر اقساط ثمن و همچنین افزایش بهایی را که فروشنده در معامله معارض به دست آورده است مطالبه کند. در این صورت خواسته خواهان نمی تواند بیش از کل رقم معامله دوم باشد.

● نتیجه گیری

اینک باید پس از بحث هایی که در خلال هفت جلسه در زمینه مسائل حقوقی قولنامه کردیم به نتیجه گیری بپردازیم. پیدایش قولنامه از حدود دهه ۱۳۴۰ در معاملات فروش غیرمنقول یک ضرورت عرفی بوده است.

به دلیل الزاماتی که برای تنظیم سند رسمی در معامله غیر منقول از جهت استعلام از ثبت، پرداخت عوارض شهرداری، مالیات ها و گرفتن استعلام از مراجع گوناگون اداری یا دولتی وجود دارد و این واقعیت که خریداران عموماً نمی توانند ثمن معامله را نقداً پرداخت کنند، تنظیم قولنامه به عنوان یک قرارداد مقدماتی ضرورت یافته است تا پس از فراهم شدن همه مقدمات و پرداخت بخش عمده ثمن طرفین در دفتر اسناد رسمی حضور یابند و به تنظیم سند رسمی بپردازند.

افزون بر آن فروشنده ای که نمی تواند همه ثمن را نقداً دریافت کند انتظار دارد پس از امضای قولنامه، خریدار اقساط ثمن یا بخش عمده آن را ت پیش از فرارسیدن زمان حضور در دفتر اسناد رسمی پرداخت کند. خریدار نیز انتظار دارد که با پرداخت بخش عمده ثمن، فروشنده از امضای سند رسمی به دلایل گوناگون مانند افزایش بهای املاک سرپیچی نکند و ناگزیر از طرح دعوی الزام به تنظیم سند علیه فروشنده نگردد.

برای پاسخگویی به این انتظارات متقابل و همچنین فرصت یافتن فروشنده برای گردآوری مدارک لازم برای انتقال رسمی ملک خود باید تدبیری اندیشید که از پیدایش اختلافات میان فروشنده و خریدار و طرح دعوی در دادگاهها پرهیز شود. قانون مدنی آلمان این نکات را در نظر گرفته و به این منظور مقرراتی را در زمینه قولنامه به شرح زیر وضع کرده است:

یکم - قولنامه باید با سند رسمی تنظیم شود. سردفتر اسناد رسمی با توجه به تجربه و تخصصی که در زمینه معاملات غیر منقول دارد طرفین را راهنمایی می کند تا قولنامه به گونه ای تنظیم شود که از پیدایش اختلافات احتمالی در آینده جلوگیری شود.

دوم - با تنظیم سند رسمی قولنامه فروش، طرفین توافق می کنند که از سوی سر دفتر یک اخطار به اداره ثبت و دفتر املاک فرستاده شود.

هدف از این یادداشت این است که حق خریدار بر قطعه زمین یا غیر منقول ثبت شده ثابت گردد. اثر صدور این اخطار این است که هرگونه تصرفی پس از صدور این یادداشت به دفتر املاک انجام شود غیر نافذ است. زیرا موجب خسارت به خریدار اول می شود.

سوم - پس از صدور این اخطار هرچند فروشنده تا پیش از تنظیم سند رسمی انتقال همچنان مالک ملک می باشد ولی هرگونه معامله بعدی او در برابر ذینفع این اخطار باطل خواهد بود حتی اگر خریدار دوم با حسن نیت باشد.

چهارم - برای حفظ حقوق فروشنده در دریافت کامل ثمن، طرفین در یک معامله غیر منقول نوعاً تراضی می کنند که سر دفتر ثمن معامله را از حساب خریدار به فروشنده پرداخت کند.

در حقوق ایران نیز تدوین چنین ترتیباتی ضرورت دارد. جلد یکم قانون مدنی که در برگزیده عقود معین از جمله بیع می باشد در سال ۱۳۰۷ خورشیدی به تصویب رسید. با تصویب قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ مقررات عقد بیع غیر منقول تحت تاثیر قواعد امره قانون ثبت قرار گرفت. با پیدایش قولنامه در عرف معاملات در ایران لازم بوده است در این زمینه قانونگذاری شود تا روابط خریدار و فروشنده و حقوق آنان تضمین گردد.

مقتضای بند یک ماده ۴۶ قانون ثبت، که ثبت عقود و معاملات راجع به انتقال املاک ثبت شده را الزامی کرده است آن بوده است که در زمینه قولنامه فروش غیر منقول هم ترتیباتی از نظر رسمی بودن سند آن از سوی قانونگذار پیش بینی شود. لازمه این قانونگذاری، تدوین لایحه ای در این زمینه از سوی قوه قضائیه بوده است ولی به دلیل انجام نشدن این تکلیف از سوی قوه قضائیه در خلال چند دهه گذشته انبوهی از دعاوی و اختلافات میان خریدار و فروشنده به وجود آمده و دادگاهها را درگیر پرونده های فراوانی در این زمینه کرده است که همه ساله هزینه های بزرگی را به مردم و دستگاه قضایی کشور تحمیل می کند.

برای پرهیز از پیدایش اینگونه دعاوی و پیشگیری از اتلاف وقت و تحمیل هزینه به مردم و دولت باید در زمینه قولنامه قانونگذاری شود و در تدوین لایحه ای در این زمینه باید از حقوقدانان کشور و دستاوردهای نظام های حقوقی کشورهای دیگر و تجربه قضات کشور کمک گرفته شود.

پایان

