

تفسیر شروط متداول در مبایعه نامه

(تاریخ دریافت ۱۴۰۰/۰۵/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۰/۰۹/۱۲)

دکتر بهنام اسدی^۱

استاد دانشگاه

چکیده

تنظیم مبایعه نامه یکی از فرآیندهای خرید و یا فروش کالا و یا ملک است که به طور معمول قبل از عقد قرارداد بین طرفین نوشته می شود. نکته ی مهم در آن که در بسیاری از موارد سبب مشکلات جدی برای افراد و در نهایت متضرر شدن آن ها شده است، توجه به جزئیات تنظیم آن است. مشکلات مربوط به خرید و فروش از جمله مشکلات رایج به شمار می رود، به طوری که بیش از ۵۰ درصد پرونده های موجود در دادسراهای قضایی مربوط به مشکلات و اختلافات ایجاد شده در خرید و فروش ملک و یا ماشین است. اصولاً معاملات به سه روش انجام می شوند: ۱- معاملات با قولنامه، ۲- معاملات با مبایعه نامه، ۳- معاملات با سند رسمی. آنچه در این مقاله مورد بررسی قرار می گیرد مربوط به معاملات با مبایعه نامه و تفسیر شروط متداول در آن است. بنابراین مبایعه نامه «قراردادی است که طی آن بیع انجام شده است. این اصطلاح به صورت «بیع نامه» نیز به کار می رود و مفهوم آن تفاوتی با «مبایعه نامه» ندارد. در این مقاله به بررسی شرایط صحت معاملات نمی پردازیم بلکه شروط متداول در مبایعه نامه را به طور تفسیری مورد بحث قرار می دهیم. مثلاً عمل به شرط و تعهد هم درقرآن به آن توصیه

^۱ مدیر عامل و صاحب امتیاز بنیاد علمی آموزشی قانون یار

گردیده و هم در سفارش و اوصیاء اولیاء دینی ؛ آنچه‌ان که در ابتدای سوره مبارکه مائده پروردگار متعال با ذکر آیه " یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود " به این امر مهم اهمیت داده اند و مومنین را به اجراء وانجام وفای به عهد و انجام شروط خود که پایبند به آن ها گردیده اند را متذکر گردیده است.

واژگان کلیدی: مبیعه نامه، تفسیر شروط در مبیعه نامه، موضوع معامله، بهاء معامله، شرایط قرارداد

مقدمه

براساس ماده ۳۳۸ قانون مدنی بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم ؛ و بر این اساس در این نوع رابطه دو طرف می بایستی تراضی و توافق نمایند تا در این راستا یکی از دو عوض مبیع، که عین نامیده میشود و دیگری ثمن و بهای آن است، مبادله گردد. در عرف و روش معمول دادو ستد و مبادله مال به پول، بیع است و برابر مفاد ماده ۳۳۹ قانون مدنی پس از توافق پیش گفته عقد بیع به ایجاب و قبول طرفین واقع میگردد. این قرارداد امروزه در بسیاری از موارد بصورت مبیعه نامه تنظیم و شروطی در آن گنجانده میشود و تعریف میگردد و به واسطه معین بودن این قرارداد هم در قانون مدنی و هم در بسیاری از قواعد عمومی قراردادهای آثار و شرایط جداگانه ای برای آن در نظر گرفته شده است هر چند که تابع شرایط کلی قراردادهای است و اراده جدی و اهلیت تملک طرفین و وجود موضوع معین و مشروع نیز از مستلزمات آن است ولی در این تحقیق سعی بر اینست که از پرداختن به شرایط اساسی صحت معاملات خودداری شود و فقط به بحث برخی شروط متداول در مبیعه نامه ها بصورت تفسیری پرداخته شود. در واقع عمل به شرط و تعهد هم درقرآن به آن توصیه گردیده و هم در سفارش و اوصیاء اولیاء دینی ؛ آنچه‌انکه در ابتدای سوره مبارکه مائده پروردگار متعال

با ذکر آیه مبارکه " یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود " به این امر مهم اهمیت داده اند و مومنین را به اجراء وانجام وفای بعهد و انجام شروط خود که پایبند به آنها گردیده اند را متذکر گردیده است. در قراردادهای تنظیمی بیع مابین طرفین قرارداد (بایع و مشتری) شروطی قرارداده شده یا میشود که این شروط بعنوان ضمانت حسن اجرای کامل مبیعه نامه و به نفع دو طرف مقرر گردیده که به هردوی آنها هم بصورت مساوی توجه شده است که ذیلا به بررسی این شروط متداول می پردازیم.

بخش اول: شرایط مربوط به تنظیم سند

در این خصوص و در مورد بیع مواردی همچون املاک و اموال منقول تعهداتی در زیر مجموعه شرایط مربوط به تنظیم سند دال بر تعهد فروشنده به انتقال سند مورد معامله به خریدار از طریق توافق قبلی به دفترخانه اسناد رسمی صورت میگیرد؛ شایان ذکر است که قبل از هر چیز بایستی به این نکته اشاره نمود که بر اساس نص صریح و موارد مرتبط با ماده ۱۹۰ قانون مدنی می بایستی در عقد بیع نیز شرایط اساسی چهارگانه برای صحت معاملات رعایت گردد که با توجه به بحث اصلی تحقیق ما که مربوط و محدود به بررسی و تفسیر شرایط مبیعه نامه است از پرداختن به شرایط اساسی و عمومی قراردادها و معاملات پرهیز می نمایم از طرفی برخی موارد مندرج در مبیعه نامه ها که در قسمت انتهایی و پایانی نگاشته میشود و با عنوان شرایط مورد بیع ذکر میشود و در حوزه شرایط متداول گنجانده نمیشود بلکه برخی تشریفات و الزامات عمومی در جهت انجام امورات مرتبط است و بخشی مجزا از عنوان مصرح شرایط میباشد. در خصوص تعهد به حضور در دفترخانه اسناد رسمی به منظور انتقال سند رسمی مشتری در اینگونه موارد گاهی از طریق تادیه قسمتی از ثمن بابت مورد معامله در زمان تنظیم مبیعه نامه اقدام می نماید. بر اساس تعهد مندرج در شروط مبیعه نامه مشتری مکلف است ثمن را در زمان و مکانی که هنگام عقد مشخص شده و مطابق با شرایطی که بوسیله طرفین تعیین گردیده است، تادیه نماید. بدیهی است تادیه ثمن با پول رایج کشور انجام خواهد شد مگر آنکه طرفین طور دیگری توافق نمایند و بموجب ماده ۳۹۵ قانون مدنی در صورتی که مشتری ثمن را در موعد مقرر تادیه نکند بایع میتواند با وجود شرایط مربوط از خیار ثمن استفاده کرده و معامله

را به هم بزند و هم میتواند با مراجعه به دادگاه الزام خریدار را به تادیه ثمن درخواست کند.^(۱) براساس ماده ۳۹۴ قانون مدنی نیز مشتری باید ثمن را در موعد و در محل مورد نظر بر طبق شرایطی که در عقد بیع مقرر شده است تادیه نماید و این حاکی از همان شرط تعهد به حضور در دفترخانه اسناد رسمی برای انتقال سند و پرداخت تمام ثمن یا باقیمانده آن است. در این راستا اگر متعهد در اجرای شروط و تعهد مزبور تاخیر نماید یا آنرا انجام ندهد ملزم به جبران خسارات وارده می باشد که مستفاد از ماده ۲۲۱ قانون مدنی نیز میباشد و اگر یکی از متبایعین از اجرای تعهد خود سرباز زند دیگری میتواند الزام اورابه بیع از دادگاه بخواهد.^(۲) در مبیعه نامه ها اکثرا از ثمن بعنوان بیعانه در وعده متقابل پرداخته میشود و خریدار و فروشنده نیز تعهد به بیع می نمایند و به همین لحاظ است که در یکی از شروط پرداخت قسمت باقیمانده ثمن را منوط و مشروط به حضور بایع در زمان خاصی در دفترخانه اسناد رسمی به منظور انتقال سند می نمایند. اگر شرطی دال بر وجه التزام بعنوان ضمانت اجرای تعهد و شروط معین در مبیعه نامه گنجانده شود در صورت انصراف احدی از متبایعین، بر اساس نظریه مندرج در رای اصرای شماره ۱۱-۵۲/۳/۳-۱۱ ردیف ۲۶ هیات عمومی دیوان عالی کشور ضمانت اجرای معامله مزبور را مطالبه وجه التزام ندانسته بلکه الزام متعهد به انجام معامله را با اکثریت قاطع آراء مجاز شمرده است. لذا دو طرف معامله بی نیاز از انتقال رسمی سند در دفتر اسناد رسمی نیستند و تنظیم سند رسمی انتقال مقدمه ضروری ثبت ملک در دفتر املاک بنام خریدار است و این قاعده مربوط به نظم عمومی بوده و اعلام دو طرف در این که سند "بیع نامه" است اثری در امکان تخلف از آن ندارد.^(۳)

سوالی که ممکن است در این بحث مطرح گردد این است که آیا مبیعه نامه های تنظیمی در آژانس های املاک قابلیت استناد دارد یا خیر؟ در پاسخ بایستی اشاره نمود که اصولا قراردادهای خصوصی که بین اشخاص منعقد میگرددند تا زمانی که مورد مخالفت و منع قانونگذار قرار نگیرند بین آنان معتبر و لازم الاجراست نهایت اینکه خریدار در مقام استفاده از مزایای قانونی اسناد رسمی قصد ثبت رسمی معامله منعقد و تسلیم سند رسمی را دارد و حتی اگر فروشنده از انتقال سند رسمی معامله و سند خودداری کند باب طرح دعوا علیه وی و با

طرح دادخواست به محاکم قضایی مفتوح است و چنانچه خریدار الزام فروشنده مستنکف را جهت حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی از مقام قضایی مطالبه نماید و در این ادعا موفق شود میتواند معامله واقع شده را ثبت رسمی نماید. باید به این نکته اشاره نمود که هدف اصلی از وضع چنین شرطی (تعهد به حضور در دفترخانه استناد رسمی بمنظور انتقال سند) در واقع در راستای مادتين ۴۷ و ۲۲ قانون ثبت است که اولاً: تنظیم سند رسمی را در انتقال املاک ضروری دانسته و ثانياً: مالک بودن هر شخصی در باب شناسایی فقط منوط به ثبت ملک بنام وی در دفتر املاک و مطابق قانون است. بنابراین من حیث المجموع در خصوص این شرط به این نتیجه می رسیم تخلف از این شرط الزام طرفی را که به نفع دیگری شرط نموده از طریق دادگاه و با تقدیم دادخواست در پی دارد و دادگاه در صورت احراز اصالت سند حکم بر الزام خواننده به انجام تعهد و شروط و اجراء قرارداد را بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی می نماید.

بخش دوم: شرایط مربوط به تسلیم مورد معامله

که این بخش خود شامل دو قسمت میباشد یکی شرط تسلیم و تحویل مورد معامله با تمام توابع وملحقات ومنضمات آن وبرطرف نمودن موانع و دیگری برعهده گرفتن کلیه هزینه های ناشی از تسلیم مورد معامله برعهده فروشنده می باشد (البته در صورت شرط به چنین عملی و گرنه براساس توافق عمل می شود) که هرکدام را جداگانه مورد بررسی قرار می دهیم:

الف: شرط تحویل معامله با تمام توابع وملحقات ومنضمات آن وبرطرف نمودن موانع

به اختیار طرف مقابل گذاشتن معقود علیه، بنحویکه هیچ مانعی برای تصرف وجود نداشته باشد را در اصطلاح فقه "تسلیم" گویند. معمولاً در فقه در بیع از تسلیم سخن به میان آمده ودر قانون مدنی ایران نیز احکام تسلیم در مبحث بیع مورد بررسی قرار گرفته است. در هر حال اقتضای تسلیم در عقود بعنوان شرط بنائی و صحت معاملات است. برابر نص صریح ماده ۳۶۷ قانون مدنی تسلیم عبارتست از دادن مبیع به تصرف مشتری و عنصر اصلی تسلیم در اختیار نهادن مبیع به خریدار است. براساس ماده ۳۴۸ قانون مدنی قدرت بر تسلیم مورد معامله در بیع شرط صحت آن است و الا باطل خواهد بود. در مواردی که به حکم عادت و تسری به مبیع

امکان دارد و درجه احتمال اجرای عقد به اندازه ای است که از مرحله تردید می گذرد بیع درست و الا در فرض اندک بودن احتمال دسترسی بیع باطل است.^(۴) صحت بیع مشروط است به قدرت واقعی بایع بر تسلیم مبیع و بر فرض که بایع هنگام معامله خود را قادر بر تسلیم مبیع بداند یا نشان دهد ولی در واقع عاجز باشد، مطابق ماده ۳۴۸ قانون مدنی بیع باطل است.^(۵) باید دانست که تسلیم نسبت به انواع مبیع متفاوت است و در حال یک امر عرفی است که ضابطه دقیق قانونی ندارد مثلاً تسلیم در اموال منقول با نقل آن به نزد مشتری و در اموال غیر منقول از قبیل خانه با تسلیم کلید آن به خریدار حاصل میگردد در صورتیکه مبیع قبلاً در تصرف خریدار باشد نیازی به تسلیم و اقباض مجدد نیست بلکه همان ادامه تصرف آثار تسلیم را خواهد داشت.^(۶) اگر نسبت به زمان تسلیم توافقی نشده باشد طرفین باید فوراً مبیع یا ثمن را به دیگری تسلیم نمایند ولی در صورتیکه طرفین موعده معینی برای تسلیم در نظر گرفته باشند هر یک از دو مورد معامله (مبیع و ثمن) باید در آن زمان تسلیم شود فلذا در صورت تاخیر در تسلیم مورد معامله طرف دیگری میتواند اجبار ممتنع را به تسلیم از دادگاه درخواست کند.^(۷) در این خصوص در مبیعه نامه ها بیشتر موقوف به زمان انتقال سند میباشد که با توضیحاتی که عنوان گردید تکلیف عدم اجرای شرط مزبور نیز مشخص گردید. از طرفی چنانچه طرفین معامله مکان معینی را برای تسلیم مورد معامله مورد توافق قرار داده باشند باید در همان مکان تسلیم شود.^(۸) باید دانست که قدرت بر تسلیم در زمان اجرای تعهد و موعده تسلیم شرط است نه در زمان تشکیل عقد زیرا قدرت بر تسلیم در زمان قبل از موعده تسلیم نتیجه ای ندارد و منظور اینست که طرف معامله در زمان مقرر به مورد معامله دسترسی پیدا کند.^(۹) با تمام مطالبی که در این قسمت اشاره نمودیم اکنون به بحث تسلیم و تحویل مورد معامله با شرط تمام توابع و ملحقات و منضمات آن و برطرف نمودن موانع می پردازیم:

بر اساس ماده ۳۵۶ قانون مدنی هر چیزی که بر حسب عرف و عادت جزء یا از توابع مبیع شمرده شود یا قرائن دلالت بر دخول آن در مبیع نماید داخل در بیع و متعلق به مشتری است اگرچه در عقد صریحاً ذکر نشده باشد و اگر چه متعاملین جاهل بر عرف باشند از سویی بر اساس ماده ۳۵۷ قانون مدنی هر چیزی که بر حسب عرف و عادت جزء یا از توابع مبیع شمرده

نشود داخل در بیع نمی شود مگر اینکه صریحا در عقد ذکر شده باشد. مقصود از توابع مبیع اشیایی است که برای استعمال و بهره برداری از مبیع ضرورت دارد و گفته شد که توابع به حکم عرف با مفاد قرارداد جزو مبیع است و بنابراین الزام به تسلیم مبیع آنها را نیز شامل میشود.^(۱۰) بر اساس نظر جناب آقای دکتر کاتوزیان ماده ۳۵۶ قانون مدنی نشان از حکومت عرف در تشخیص توابع مبیع دارد. گاه مبیع دارای توابعی است که برای استفاده از آن ضرورت دارد. این توابع نیز خود قابل داد و ستد است ولی عرف چنانچه آنها را وابسته به مبیع اصلی می داند که ضرورتی نمی بیند قرارداد مستقلی درباره انتقال توابع بسته شود یا دربیع اصلی نام آنها بیاید برای مثال اگر خانه ای فروخته شود بوته های گل و درختان خانه نیز فروخته شده و از توابع مبیع است. تمیز این توابع با عرف است یعنی قانونگذار حکم هر مورد را به داوری عرف واگذار کرده و آنرا بعنوان قاعده حقوقی پذیرفته نه بیان کننده رضای طرفین. بهمین جهت اگر خریدار و فروشنده به حکم عرف نیز جاهل باشند باز هم ناگزیر از اجرای آنند ولی باید دانست که حکم عرف قاعده است تکمیلی و خریدار و فروشنده میتوانند هرچه را خود میخواهند در زمره بیع قرار دهند.^(۱۱)

در صورتی که داخل شدن چیزی در مبیع مورد تردید قانونگذار قرار گیرد بر طبق اصل، آن شیء را نمی توان از توابع مبیع تلقی کرده و متعلق به خریدار دانست مانند تلفن، در معامله خانه که ممکن است در برخی مناطق نسبت به دخول آن در مبیع تردید شود.^(۱۲) نکته ای که در ماده ۳۵۶ قانون مدنی عجیب بنظر میرسد و با قواعد کلی حقوق سازگار نیست قسمت ذیل ماده می باشد که مقرر داشته هر گاه شیء عرفا از توابع مبیع باشد داخل در مبیع خواهد بود هر چند که متعاملین بر این امر جاهل باشند. قانون در ذکر این مطلب از قاعده کلی (العقود تابعه القصود) فاصله گرفته و آثاری برای عقد برخلاف قصد طرفین می شناسد زیرا در صورتیکه طرفین معامله نسبت به تابع بودن چیزی از مبیع جاهل باشند آنرا قصد نکرده اند ولی طبق ذیل این ماده با آنکه معامله آن چیز قصد نشده ولی آن شیء به تبع مبیع به خریدار منتقل می شود بنظر میرسد که هدف از وضع این قسمت از ماده مذکور کمک به دادرس و سلب وظیفه جستجو او در امر درونی طرف معامله در مورد آگاهی یا عدم آگاهی او نسبت به

عرف است که عادات بدون اقرار این شخص نمی تواند معلوم شود.^(۱۳) از طرفی برابر ماده ۳۵۸ قانون مدنی در بیع باغ، اشجار و خانه، ممر و مجری و هرچه ملصق به بنا باشد را به شرطی که با نقل و انتقال خرابی ایجاد نکند متعلق به مشتری دانسته و برعکس در زراعت در بیع زمین و میوه در بیع درخت و حمل در بیع حیوان متعلق به مشتری میشود مگر اینکه تصریح شده باشد یا برحسب عرف و عادت از توابع شمرده شود. با همه این تفاسیر در قسمت انتهایی ماده به توافق و تراضی طرفین عقد برعکس ترتیبات فوق اشاره نموده است. که در این ماده توابع عرفی مبیع در فروش باغ و زمین و خانه را عنوان نموده است. امروزه در معاملات مربوط به حیوانات باردار، حمل عرفا داخل در مبیع محسوب میشود. در مندرجات این ماده برخی عبارات و مطالب با مفاهیم و اصطلاحات تطبیق نمیکند مثلا مقرر شده است که در بیع باغ اشجار داخل در مبیع است در صورتیکه توجه به مفهوم باغ که مرکب از زمین و درخت است در احدی تردید ایجاد نمیکند که درخت هم جزء مبیع است. زیرا باغ بدون درخت فقط زمین است و هرگز به آن باغ گفته نمی شود در نتیجه این مطلب نیاز به تصریح در قانون نداشته است.^(۱۴) بایستی اضافه نمود که براساس ماده ۳۵۹ قانون مدنی هرگاه دخول شیء ای در مبیع عرفا مشکوک باشد آن شیء داخل در مبیع نخواهد بود مگر اینکه تصریح شده باشد که این ماده در اجرای اصل در موارد تردید است. حکم عرف همیشه روشن نیست و هرگاه تردید به میان می آید که چیزی را باید از توابع مبیع شمرد یا نه؟ در واقع تردید در اینست که آیا شیء مورد نظر بعنوان تابع مبیع به خریدار منتقل شده است یا هنوز در ملکیت فروشنده باقی مانده است؟ پس حالت پیشین آن استصحاب میشود و ملک فروشنده به حساب می آید. ماده ۳۵۹ قانون مدنی در اجرای همین اصل است. باید دانست که اجرای این اصل باید بعنوان آخرین داور بکار رود و در مرحله نخست دادگاه باید از تمام قرائن کاربردی احراز قصد طرفین استفاده کند.^(۱۵) در خصوص رفع موانع نیز باید اشاره نمود که در خصوص ملک غیر منقول فروشنده از بابت شروط مندرجه باید از مبیع رفع ید کرده یعنی اشیاء و اموالی که در آن دارد را خارج نماید و آثار تصرف خود را از بین ببرد بطوریکه خریدار بتواند هر نوع تصرفی در آن بعمل آورد و چنانچه قبلا در تصرف خریدار بوده است نیازی به قبض و اقباض مجدد نیست.

ب : شرط برعهده گرفتن کلیه هزینه های ناشی از تحویل مبیع

فراهم آوردن مقدمات تسلیم از لوازم تعهد فروشنده بر تسلیم مبیع است ؛ این قاعده نیز در زمره قواعد تکمیلی است و دو طرف میتوانند برخلاف آن تراضی کنند که در همین رابطه ماده ۳۸۲ قانون مدنی می گوید : هرگاه عرف و عادت از بابت مخارج معامله یا محل تسلیم برخلاف ترتیبی باشد که ذکر شد و یا در عقد برخلاف آن شرط شده باشد طبق متعارف یا مشروط در عقد رفتار شود و همچنین متعاملین میتوانند آنرا به تراضی تغییر دهند و البته ماده ۳۸۱ قانون مدنی ناظر به مخارج تسلیم است نه هزینه ثبت و تحریر سند معامله و به حکم منطق و عرف هزینه تنظیم سند رسمی و ثبت بعهده هر دو طرف معامله است مگر اینکه برخلاف آن تراضی شود.^(۱۶) مخارج مربوط به تسلیم مبیع برعهده فروشنده است زیرا بنا به قاعده معروف به "التزام به شیء التزام به لوازم آن است" هر کسی ملتزم میشود عملی را انجام دهد ملتزم است هر اقدامی که برای انجام مورد تعهد ضروری است بجا آورد و البته این وضعیت در صورتی صادق است که طرفین معامله خلاف آنرا در عقد شرط نکرده باشند و یا اینکه عرف و عادت مقتضی ترتیب دیگری نباشد و الا توافق طرفین و حکم عرف لازم الرعایه خواهد بود.^(۱۷) تادیه مالیات ها و عوارض اعم از نقل و انتقال، عوارض شهرداری، دارایی و... بعهده فروشنده بوده و هزینه های نقل و انتقال در دفترخانه اعم از حق الثبت و حق التحریر و بهای اوراق رسمی دفترخانه بالمناصفه بعهده طرفین می باشد. ضمناً براساس شروط متداول در مبیعه نامه فروشنده مکلف است کلیه اسناد و مدارک لازم را بمنظور نقل و انتقال تهیه و تسویه و در زمان حضور در دفترخانه اسناد رسمی تحویل دفترخانه دهد تا هیچگونه مانعی در جهت تنظیم سند موجود نباشد. مجدداً ذکر ضمانت اجرای ناشی از تخلف از شروط متداول در مبیعه نامه ها خالی از فایده نخواهد بود. همانگونه که ذکر شد استنکاف فروشنده از حضور در دفترخانه اسناد رسمی بمنظور انتقال سند بنام خریدار میتواند دستاویزی باشد برای طرح دعوا از سوی خریدار از باب التزام طرف یا همان مستنکف ضمن مطالبه خسارات وارده و الزام حضور طرف در دفترخانه جهت تنظیم سند رسمی و در این رابطه نیز فروشنده هیچگونه حق و ادعایی نسبت به مابقی ثمن مورد معامله ندارد و از سویی شروطی نیز مانند اینکه اگر مبیع

مورد ادعای دیگری قرار گرفت یا بعداً این ادعا حاصل شود بطوریکه عملاً بحث نقل و انتقال تحقق پیدا نکند یا سند تنظیمی ابطال گردد بواسطه اینکه فروشنده ابتدائاً می بایستی زوایای مبیع را روشن نشان میداد و رفع ابهام می نمود و این کار را نکرده است مکلف است ثمن را به قیمت روز (و در صورت لزوم با جلب نظر کارشناس) به خریدار پرداخت نماید و چنانچه در این زمینه خساراتی هم متوجه خریدار شود باید این خسارت را نیز جبران نماید. ضمناً لازم بذکر است در برخی مبیعه نامه های تنظیمی اشاره به سلب اختیار فسخ معامله حتی در صورت ادعای تحقق ضرر و غبن گردیده است که البته پر واضح است که طرفین میتوانند از قبول این شروط خودداری نمایند زیرا با تنظیم مبیعه نامه طرفین عقد لازمی را بوجود می آورند که بدون حصول مجوز قانونی یا توافق طرفین برفسخ آن به اراده یک طرف از بین نمی رود. همانگونه که در بحث ضمانتهای اجرایی تخلف از شرایط صدرالذکر بصورت گذرا اشاره نمودیم در صورت بروز اختلاف طرفین بر نحوه اجرای شروط مبیعه نامه هنگامیکه امکان حل و فصل مسالمت آمیز آن فراهم نگردد با طرح دادخواست حقوقی از سوی مطالبه کننده در محاکم عمومی دادگستری امکان اخذ حکم از مرجع مذکور و اجرای آن تحت نظر و اشراف دادگاه صادر کننده رای وجود دارد.

نتیجه گیری

در پایان این مقاله باید گفت طرفین مبیعه نامه و عقد می توانند هر گونه شرطی را در عقد و در مبیعه نامه قید نمایند مگر اینکه این شرط مخالف قانون باشد و شرط نامشروع و خلاف اخلاق حسنه باشد. طرفین معامله هم ملزم به رعایت شروط مندرج در مبیعه نامه می باشند و هیچ کدام از آنها نمی توانند از ادای شرطی که گذاشته اند سر باز زنند و با بهانه گیری از انجام شرط خودداری کنند. اما متأسفانه فقط این جملات در قانون ما زیبا به نظر می رسند و در خارج و در عالم حقیقت شاهد مواردی بر خلاف این اصل لزوم بوده ایم و فقط شروطی اعمال می گردد که عرف آنها را تایید نموده و باید در یک مبیعه نامه و عقد انجام گردد. بدیهی است که اصلاً در صورت ذکر نکردن این شروط، طبق عرف، طرفین عقد ملزم به رعایت این شروط در مبیعه نامه می باشند. به نظر بنده قانون ما باید به دنبال وضع نمودن ضمانت

اجرایی قوی تر و منسجم تر برای شروط مشروط علیه در مبیعه نامه باشد. در نظر بگیرید اگر قانون ما برای جلوگیری از عدم انجام شروط مذکور در مبیعه نامه جنبه مجازاتی وضع می نمود، الزام به انجام این شروط در دریای جامعه معاملاتی کشور به سوی ساحل آرامش و اجبار به انجام شروط مذکور به توافق طرفین می رفت و بر این مبنا دیگر هیچ فردی به دنبال بهانه تراشی و شانه خالی کردن از انجام شروط مذکور در مبیعه نامه نمی گشت چراکه در این صورت کمتر کسی است که با ترک فعل از انجام چنین شروطی که با رضایت خویش در عقد ذکر کرده است بخواهد طعم جنبه کیفری این ترک فعل را بچشد...



پی نوشت ها

- ۱- دکتر مهدی شهیدی، حقوق مدنی ۶، ص ۳۶
- ۲- دکتر ناصر کاتوزیان، درسهایی از عقود معین ۱، ص ۲۵
- ۳- دکتر ناصر کاتوزیان، درسهایی از عقود معین ۱، ص ۲۸
- ۴- دکتر ناصر کاتوزیان، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، توضیح شماره ۳ ماده ۳۴۸، ص ۲۹۸
- ۵- دکتر ناصر کاتوزیان، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، توضیح شماره ۷ ماده ۳۴۸، ص ۲۹۸
- ۶- دکتر مهدی شهیدی، حقوق مدنی ۶، ص ۳۶
- ۷- دکتر مهدی شهیدی، حقوق مدنی ۶، ص ۳۷
- ۸- دکتر مهدی شهیدی، حقوق مدنی ۶، ص ۴۰
- ۹- دکتر مهدی شهیدی، حقوق مدنی ۳، ص ۵۱
- ۱۰- دکتر ناصر کاتوزیان، درسهایی از عقود معین ۱، ص ۷۸
- ۱۱- دکتر ناصر کاتوزیان، درسهایی از عقود معین ۱، صص ۵۷ و ۵۸
- ۱۲- دکتر مهدی شهیدی، حقوق مدنی ۶، صص ۳۰ و ۳۱
- ۱۳- دکتر مهدی شهیدی، حقوق مدنی ۶، ص ۳۱
- ۱۴- دکتر مهدی شهیدی، حقوق مدنی ۶، ص ۳۱
- ۱۵- دکتر ناصر کاتوزیان، درسهایی از عقود معین ۱، صص ۵۸ و ۵۹
- ۱۶- دکتر ناصر کاتوزیان، درسهایی از عقود معین ۱، صص ۸۱ و ۸۲
- ۱۷- دکتر مهدی شهیدی، حقوق مدنی ۶ صص ۴۰ و ۴۱

منابع و مأخذ

- ✓ امامی، سید حسن. (۱۳۸۳ الف). حقوق مدنی، ج ۱. تهران: کتابفروشی اسلامیه.
- ✓ امیری قایم مقامی، عبدالمجید. (۱۳۹۸). حقوق تعهدات، ج ۱. تهران: میزان.
- ✓ ایزانلو، محسن. (۱۳۸۲). شروط محدود کننده و ساقط کننده در قراردادها. تهران: انتشار.
- ✓ بهرامی احمدی، حمید. (۱۳۹۷ الف). قواعد فقه (لاضرر)، ج ۲. تهران: دانشگاه امام صادق (ع).
- ✓ بهرامی احمدی، حمید. (۱۳۹۶ ب). ضمان قهری. تهران: انتشارات دانشگاه امام صادق (ع).
- ✓ جعفری لنگرودی، محمد جعفر. (۱۳۷۸). حقوق تعهدات، ج ۱. تهران: کتابخانه گنج دانش.
- ✓ جعفری لنگرودی، محمد جعفر. (۱۳۸۸). دایره المعارف حقوق مدنی و تجاری. تهران: کتابخانه گنج دانش.
- ✓ سماواتی، حشمت‌الله. (۱۳۸۹). خسارات ناشی از عدم انجام تعهدات قراردادی. تهران: آینده.
- ✓ شعاریان، ابراهیم و ترابی، ابراهیم. (۱۳۹۳). حقوق تعهدات. تهران: موسسه مطالعات و پژوهش‌های حقوقی شهر دانش.
- ✓ شهیدی، مهدی. (۱۳۸۲). آثار قراردادها و تعهدات. تهران: مجد.
- ✓ شهیدی، مهدی. (۱۳۷۵). مجموعه مقالات حقوقی. تهران: حقوقدان.

- ✓ شهیدی، مهدی. (۱۳۸۸). حقوق مدنی ۳ (تعهدات). تهران: مجد.
- ✓ صدرزاده افشار، سید محسن. (۱۳۸۷). آیین دادرسی مدنی و بازرگانی. تهران: جهاد دانشگاهی.
- ✓ صفایی، سید حسین. (۱۳۸۴). قواعد عمومی قراردادها، ج ۲. تهران: میزان.
- ✓ صفایی، سید حسین. (۱۳۸۶). حقوق مدنی و تطبیقی. تهران: میزان.
- ✓ قبولی درافشان، سید محمد مهدی؛ محسنی، سعید. (۱۳۹۱). نظریه عمومی بطلان در قراردادها (مطالعه تطبیقی در نظام حقوقی ایران و فرانسه). تهران: جنگل.
- ✓ کاتوزیان، ناصر. (۱۳۷۶). قواعد عمومی قراردادها، ج ۵. تهران: انتشار با همکاری بهمن برنا.
- ✓ کاتوزیان، ناصر. (۱۳۷۳). حقوق مدنی: درسهایی از عقود معین، ج ۱. تهران: شرکت انتشار با همکاری بهمن برنا.
- ✓ گرجی، ابوالقاسم و دیگران. (۱۳۸۷). بررسی تطبیقی حقوق خانواده. تهران: انتشارات و چاپ دانشگاه تهران.
- ✓ محقق داماد، سید مصطفی. (۱۳۸۸). نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامی. تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
- ✓ محقق داماد، سید مصطفی. (۱۳۸۹). قواعد فقه (مالکیت - مسئولیت). تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.