

جهت خرید فایل word به سایت www.kandooon.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

موضوع :

دعاوی قولنامه ای

مقدمه :

حقوق تعهدات باتوسعه روزافزونی قسمت سهمی از حقوق خصوصی را بخود اختصاص داده و گسترش آن زمینه های تخصصی گوناگونی را نیازمند است و پدید آورده . افزایش قراردادها بسبب نیازمردم در اثر روابط اجتماعی ، تحول جامعه و کافی نبودن عقود سنتی ، ایجاد قالبهای نو و تازه ای را سبب گردیده که این امر موجب بروز اختلافات جدید و صدور احکام متفاوت در رسیدگی شده است .

اهم عواملی که می توانند از صدور چنین احکامی جلوگیری نمایند ، نقش حقوقدانان و نظریه پردازان حقوق ، قضاوت عالم و آگاه به قانون و سرانجام قوانین مناسب است . علمای حقوق برای ایجاد رویه قضائی تلاش مینمایند و نظریه های آنان راهگشای خوبی است ولی شاید بتوان گفت که ، طرز تفکر متفاوت قضات و بعضا عدم بکارگیری قوانین در فصل خصومت ، رسیدن باین هدف را مشکل نموده که این ناهمگونی خود سبب طرح دعاوی گوناگون میگردد.

دعاوی قولنامه نیزدراین راستا در یک راه و طریق قرار ندارد ، جمعی آنرا لازم الوفاء نمی دانند، گروهی بیع تلقی می کنند - که باز در این طرز فکر گویا مقررات ثبتی را قانونگذار بیپوده وضع نموده است - و نیز بعضی استنباط دیگری دارند .

این اختلاف آراء و گوناگونی احکام بار عدلیه را روزبه روز سنگین تر میکند زیرا متعهد را به عهد شکنی و بی اعتنائی به قانون و اخلاق (که همانا توصیه به وفای عهد می کند)

و امیدارد ، باشد که دعوائی که علیهش طرح میشود در محکمه ای رسیدگی شود که تعبیر دلخواه او را از عدم انجام تعهد در مورد قولنامه دارد .

سعی که از فرهنگ خوب و وراثتی برخوردار باشد برای قانون احترام خاصی قابل است و هرگز بخود اجازه نمی دهد حریم آنرا بشکند . دستگاه قضا ، پاسدار این حرمت است و باید از توانی کافی برخوردار باشد اگر اساس رسیدگی به حق و عدالتخواهی بریک پایه استوار نباشد ، نه تنها امنیت قضائی را بدنبال نخواهد داشت ، که بی نظمی و ناامنی ایجاد می کند . عقود و قراردادها ، ابداع مقنن نیست ، از روابط مردم گرفته شده و با نفوذ فرهنگ های مختلف در یکدیگر و تحولاتی که در جامعه بوجود میآید ، مقنن و دستگاه قضاء باید با آن همراه باشد والا راه حيله و تقلب بازخواهد گردید و بارعدلیه بیشتر خواهد شد . اگر قانون ابزارکار باشد ، اگر علم قضا آموزش داده شود ، از طرز فکر متفاوت جلوگیری خواهد شد . در نتیجه چرخهای دستگاه قضا ، حرکتی مناسب خواهد داشت و عهد شکنی و بی اعتنائی به قانون ، اگر از بین نرود کم و کمتر خواهد شد .

و در این تحقیق مسائل مطروحه در باب توان در بیان شده امید است که برای تنظیم کنندگان این سند مفید واقع شود .

گفتار نخست - تعریف قولنامه

از قولنامه تعریفی در متون قانونی دیده نمیشود ولی در اصطلاح «سندی است که خریدار و فروشنده و طرفین عقد بطور کلی قبل از انجام معامله تنظیم مینمایند تا در فاصله قول و معامله فروشنده مورد معامله را بدیگری نفروشد و خریدار هم آنرا بخرد.^۱

عقد بیع در اموال غیرمنقول عقدی است تشریفاتی چنانچه شرایطی را که قانونگذار معین نموده صورت نگیرد بیع واقع نمیشود و انتقال مالکیت از فروشنده بخریدار صورت نمی پذیرد. شرایط موقوف، ثبت معامله در دفاتر اسناد رسمی است. لذا قولنامه بدان سبب تنظیم میشود که اطراف آن بعللی (از جمله انجام تشریفات مذکور) در زمان توافق و تراضی نمی توانند معامله را انجام دهند بهمین لحاظ وقوع بیع بین آنها موقوف به تهیه مدارکی است که قانونگذار برای تنظیم سند رسمی معین نموده است، سند مرقوم برای پای بند بودن باین توافق است تا طرفین ملزم باشند تعهداتی را که بعهده گرفته اند انجام دهند آثار این قرارداد انجام عقد دیگری است که منظور اصلی طرفین میباشد و این قرارداد مقدمه ای است برای رسیدن به قرارداد اصلی بهمین جهت بعضی از اساتید حقوق این را پیمان مقدماتی یا پیش قرارداد یا وعده قرارداد و قولنامه نامیده اند.

بموجب قولنامه ممکن است یک طرف تعهد نماید که عمل حقوقی معینی را در آینده یا عقدی را در آینده منعقد کند که آن عقد ممکن است بیع یا اجاره یا ازدواج باشد.

بموجب این تعریف قولنامه می تواند نوشته ای باشد که در آن یک طرف متعهد میشود به ایجاد عقد در آینده با دیگری که در اینصورت با قبول شخص اخیر قرارداد منعقد میشود. این تعریف در مورد تعهد به بیع کامل نیست زیرا از تعهد یکطرفی یک نفر سود میبرد و آن متعهدله است که آزادی دارد تا در موعد معین شده رضایت خود را اعلام نماید به عبارتی میتواند تعهد بسود خودش را رد نماید و حال آنکه قولنامه خرید و فروش، تعهد مقابل است از طرفی وعده ازدواج لازم الرعایه نیست.

گفتار دوم : اقسام قولنامه

قراردادیکه قولنامه حاوی آنست از لحاظ انعقاد تابع هیچ تشریفات نیست و با حصول توافق و تراضی، تحقق می یابد. از آنجا که این تراضی و توافق بستگی به نظر طرفین قرارداد دارد لذا سبب متنوع بودن آنها شده است و گاه دارای نکاتی است که مشابه و نظیر آن کمتر دیده میشود ولی از جهاتی مشترکاتی در این قراردادها وجود دارد که می توان آنها را دسته بندی نمود گوناگونی قولنامه ها بیشتر بشروط و تعهداتی است که طرفین در آن می آورند لذا، هرچند تقسیم بندی این اسناد تا حدودی مشکل است ولی سعی شده در انواع متداولتر و شایع آن تقسیماتی صورت گیرد:

الف : تقسیم قولنامه از جهت مالی که مورد قرارداد است :

اموال از لحاظ قابلیت حمل و نقل به منقول و غیرمنقول تقسیم شده اند. انجام معامله در خصوص اموال غیرمنقول دارای تشریفات است و طرفین باید مهیا برای آن شوند ولی

اموال منقول نیاز به تشریفات ندارد ولی بعضی از این اموال هم بجهت وضعیت خاصی که دارند انتقال شان بدون تشریفات نمی باشد .

۱- مورد معامله مال منقول است :

در مورد مال منقول تلفن و اتومبیل فرد شایع آنست . در خصوص انتقال تلفن دوصورت متصور است ، بیشتر در معاملات خانه ، تلفن منصوبه در آن هم جزء مورد معامله میباشد . لذا در قولنامه ایکه میشود تلفن منصوبه در آن نیز قید می گردد که در اینصورت مورد معامله شامل دو قسمت خواهد بود خانه مورد معامله ، تلفن منصوبه در آن ، بلحاظ اینکه تنظیم سند انتقال تلفن جدا از سند انتقال خانه تنظیم میشود در موقع انتقال خانه ،ممکن است سند انتقال تلفن تنظیم نگردد و سبب شود تاخریدار الزام فروشنده را به انتقال درخواست نماید ، محاکم اکثرا این نظر را دارند که وقتی خانه مورد معامله انتقال شده و دلیلی بر عدول از قسمت دیگر تعهد نباشد این جزء هم باید انجام شو و حکم الزام به انتقال میدهند.

در همین قولنامه ها دیده میشود که تلفن در خانه مورد معامله نصب شده ولی فیش مربوط به نصب تلفن در آینده را داراست و مورد قولنامه واقع میشود. بدیهی است موقع انتقال خانه تلفنی نصب نیست تا انتقال داده شود و اجرای این قسمت از تعهد موکول است به نصب آن . جدا از موارد فوق ممکن است تلفن بصورت مستقل مورد معامله قرار گیرد و قولنامه ای در این خصوص تنظیم گردد.

همچنین نسبت به معامله اتومبیل نیز خریدار و فروشنده اکثراً مبادرت به تنظیم قولنامه می نمایند، انتقال اتومبیل هرچند وسیله مقامات راهنمایی و رانندگی با انعکاس آن در دفترچه مشخصات اتومبیل حسب قانون مربوطه باید انجام شود ولی عملاً این انتقال در دفتر اسناد رسمی صورت میگیرد و هرگاه قولنامه ای در این خصوص تنظیم شد بسته به تعهداتی که طرفین نموده اند محاکم اتخاذ تصمیم مینمایند.

۲- مورد معامله مال غیرمنقول است - چون انتقال این اموال نیاز به تشریفات دارد و طرفین تا مهیا شدن برای انتقال مهلتی لازم دارند برای پای بند بودن به تعهدی که نسبت به هم قبول می نمایند. مبادرت به تنظیم قولنامه می نمایند. در شرایط حاضر این نوع قولنامه ها بسیار زیاد است و سبب اختلالات فراوانی شده و رویه قضائی مشخصی هم در محاکم وجود ندارد. مطالب عنوان شده در این نوشتار بیشتر ناظر باین نوع قولنامه است.

ب: تقسیم قولنامه از جهت زمان انجام تعهد^۱

همانطور که بیان شد برای اجرای تعهد که همان انجام عقد اصلی است طرفین مهلتی رامعین می نمایند تا در این زمان شرایط لازم را برای انجام معامله فراهم نمایند زمان معین شده گاه روشن است و گاه مشخص نمیشد.

۱- قولنامه هائی که تاریخ انجام تعهد بصورت قطعی است ، مثلا طرفین قرارمیگذارند که در ساعت معین ، روزمعین ، یادر روز معین ، به دفتر اسناد رسمی مراجعه ومعامله را واقع و سند انتقال تنظیم شود معمولا طرفین پیش بینی میکنند سه ، برای آنروز می توانند آماده شوند ، در این نوع قولنامه ها تکلیف طرفین از لحاظ زمان اجرای تعهد روشن است و در صورتیکه یکی از اطراف قرارداد تخلف نماید اثبات تخلف نسبت به سایر موارد سهل تر است .

قولنامه هائی که تاریخ انجام تعهد در یک مقطع زمانی یا یک دوره ، معین میگردد .مثلا طرفین قرارمیگذارند که از تاریخ تنظیم قولنامه ظرف ۲ ماه به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند و انتقال صورت گیرد در هر روزی از این مدت معین شده امکان اجرای تعهد وجود دارد و از طرفی تاآخر موعد هم ممکن است از فرصت استفاده شود . بدیهی است چون موعد بزمان قطعی محدود نشده اجبار طرف را به انجام تعهد در موعد مرقوم نمیتوان خواست . رویه و عرف اینست که آخرین روز مهلت را طرفین مبنای اجرای تعهد قرار میدهند .

۲- قولنامه هائی که زمان انجام تعهد معین نیست این نوع قولنامه ها نیز خود به چند دسته تقسیم میگردند:

قولنامه هائی که زمان اجرای تعهد با متعهدله میباشد .

بدیهی است در این فرض خریدار ، متعهدله تصور شده است ، لذا ضرورت دارد نامبرده با اظهار نامه مهلت و زمانی را معین کند و به فروشنده ابلاغ نماید که در آن تاریخ ، تعهد اجرا شود .

قولنامه هائی که زمان اجرای تعهد یا متعهد است .

درست است که توافق طرفین بصورت قراردادی منعقد گردیده ولی وقتی اجرای تعهد یا متعهد باشد امکان اجبار و الزام نمی تواند وجود داشته باشد پس اگر متعهد نخواهد به تعهد جامه عمل بپوشاند چون او را نمی توان اجبار نمود مثل اینست که تعهدی ایجاد نشده و چنین قولنامه ای فاقد ارزش و اعتبار است .

قولنامه هائیکه زمان اجرای تعهد معین و روشن نیست :

در این قولنامه ها توافق برانجام معامله صورت میگیرد و ممکن هم هست قید شود که طرفین الزام دارند در دفتر اسناد رسمی حاضر و مورد معامله رسماً انتقال یابد ولی موعد معین نشده که در چه تاریخی حاضر شوند. در این صورت نیز دو فرض قابل تصور است .

قاعدتا بعداز تنظیم قولنامه طرفین آمادگی رفتن بدفترخانه رادارند و میتوانند انتقال را انجام دهند . بدیهی است که اجرای تعهد بعد از تنظیم ترازنامه باید عملی شود .

ممکن است چنین تصور شود که اگر طرفین قادر به انجام فعلی معامله بودند نیاز به تنظیم قولنامه نبود و بارجوع بدفترخانه اقدام به انتقال مینمودند پس وقتی قولنامه تنظیم کرده اند بدین مفهوم است که در مهلتی متعارف آماده شوند و مدارک لازم را تهیه نمایند

، این مهلت را در قصد طرفین، سایر شروط قولنامه، امارات و نهایتاً عرف باید جستجو کرد ولی نظر اول منطقی تر بنظر میرسد .

ج : بر مبنای تعهدات طرفین قولنامه ها را به انواع زیر می توان تقسیم نمود:

۱- قولنامه ساده

گاه طرفین ورقه ای را امضاء میکنند که در آن قصد انشاء و ایجاد تعهد ندارند و تعهدی در این اسناد ایجاد نمیشود و چون تعهدی ایجاد نمیگردد فاقد اثر است . این نوع قولنامه ها فقط از جهت اخلاقی برای طرفین لازم الرعایه میباشد و ضمانت اجرای قانونی ندارد و نمیتوان الزام طرف را درخواست نمود .

۲- قولنامه تعهد آور :

گفتیم قولنامه قراردادی است که هرگاه مخالف قانون نباشد برای طرفین لازم الرعایه است ، لذا بجز قولنامه هائی که وعده ساده و جنبه اخلاقی و تعارف دارد سایر قولنامه ها ایجاد تعهد می نماید و از این نوع است . و اساساً طرفین قصد ایجاد تعهد ، از تنظیم آن دارند . گاه برای ضمانت اجرای تعهد وجه التزام هم قرار میدهند که البته وجه التزام از شرطی است که ممکن است در قرارداد مرقوم آورده نشود این قراردادها بمنظور وقوع عقد اصلی بسته میشود.

د- مبیعه نامه :

این اسناد که در چند سال اخیر مرسوم و ایجاد شده ظاهراً به صورت سند وقوع بیع بین طرفین تنظیم میشود . به عبارت دیگر معامله قطعی بنی طرفین واقع میگردد. شرایط

معامله در این سند قید میشود (هرچند ممکن است قسمتی از ثمن موجد باشد و مبیع هم تسلیم نشود) که در این اقدام تنظیم سند رسمی امری جدا از عقد است و به بعد موکول میشود ، از طرفی به استناد ماده ۲۲۰ قانون مدنی تنظیم سند را ظاهرا نتایج قانونی حاصل از عقد می گیرند . بدیهی است نتایج قانونی حاصل از عقد آثاری است از عقد که قانون می شناسد تنظیم سند رسمی آثار قانونی عقد نمی باشد . این اسناد را قولنامه تلقی کرد هرگاه عقد بیع را طبق ماده ۳۳۹ ق .م پایان یافته بدانیم . از تعریف قولنامه و مقایسه آن با اقدام متعاملین بصورت بیع نامه موضوع روشن است .

مبحث دوم : ماهیت قولنامه

همانطور که گفته شد قولنامه پیش قراردادی است که طرفین منعقد می نمایند تا ملزم به انعقاد عقد اصلی بشوند پس اگر در این سند طرفین آن بعنوان فروشنده و خریدار نامبرده میشوند این امر دلالت بر خرید و فروش (وقوع بیع) ندارند . عرف نیز افاده بیع از قولنامه نمی نماید رویه محاکم و هیئت عمومی دیوانعالی بحال صادر شده است . فقه وحدت رویه را باید ناشی از یکنواخت نبودن قولنامه ها ، عدم اطلاع تنظیم کنندگان آنها از قوانین مربوطه و مختلف بودن محتوی و مندرجات آن ها دانست . بهمین جهت انتخاب یک نظر واحد مشکل بلکه غیرمقدور است . معهذا آنچه مسلم است برای اینکه بتوان در مورد ماهیت حقوقی قولنامه اظهار نظر قطعی نمود ، لازم است ، اقدام معمول شده در تنظیم قولنامه بنحو صحیح اظهار نظر قطعی نمود ، لازم است ، اقدام معمول شده در تنظیم قولنامه بنحو صحیح توصیف گردد . توصیف اعمال حقوقی بدون شک تابع

عناوینی که طرفین بر آن می نهند ، نمی باشد بلکه از مندرجات و محتویات سندی که تنظیم می نمایند باید قصد مشترک روشن نمود قولنامه تعهد به انتقال است یا سند انتقال (بیع) و یا وعده ای که الزامی برای طرفین ایجاد نمی نماید ، در سنوات اخیر قولنامه تحت عنوان بیع نامه ، فروش نامه و امثال آن تنظیم میگردد که بحقیقت بیع نیست ، روشی است برمبنای طرز تفکر ایجاد شده چند ساله اخیر که این تعهدات را بصورت شرط ضمن عقد یا بصورت عقود معین می پذیرند و نیز ، دوراندیشی اطراف قولنامه است تا در صورت وقوع اختلاف و رجوع به محاکم ، برای احقاق حقوق خود زحمت کمتری را در توجیه و تفسیر سند استدلال و ثبوت دعوی متحمل شوند .

در خصوص ماهیت حقوق قولنامه نظرهای مختلفی را که وجود دارد بررسی می نمائیم .

الف : قولنامه تعهد به انتقال است :

طرفداران این نظریه استدلال می نمایند که قولنامه قراردادی است در شمول قراردادهای ماده ۱۰ قانون مدنی که طرفین در مقابل هم متعهد به انجام عمل و امری میگردند لذا هر یک از آنها که از انجام تعهد خودداری نماید از طریق دادگاه میتوان او را ملزم بانجام تعهد نمود. براساس این نظر فروشنده متعهد میشود در مهلت مقرر آنچه را که متعهد شده واقع سازد و از مفهوم این تعهد استنباط میگردد که حق ندارد مورد تعهد را بدیگری واگذار کند و همچنین به اعتبار الزام آور بودن قرارداد چنانچه حاضر به انتقال نگردد پس از صدور حکم دادگاه نماینده محکمه سند را امضاء مینماید. هیات عمومی دیوانعالی کشور دررای اصراری ۳۵۷-۴۲/۱۲/۲۶- همین نظر را اتخاذ نموده است .

«مستند دعوی تعهد نامه ای بیش نیست که بموجب آن فرجام خوانده متعهد گردیده پس از تحصیل اسناد مالکیت نصف مشاع اتومبیل موصوف در آن را یکی از دفاتر اسناد رسمی بفرجامخواه منتقل نماید و قبل از انجام تعهد اتومبیل مزبور (بشرح اوراق مضبوط در پرونده) بسبب تصادف معامله انجام نگردیده بنابراین آنچه در حکم فرجام خواسته قیدگردیده ورقه مستند دعوی را حاکی از بیع قطعی کرده موافق مستند دعوی نمیباشد و دلیل دیگری هم بروقوع بیع اقامه نشده ...؟»

سابقه این رای نشان میدهد که استدلال و استنباط دادگاه بخش از قولنامه اینست که معامله وقوع آن موکول بآینده است . شعبه ۶ دیوانعالی کشور در تائید این نظر مالکیت را مادام که قانونا مالک شناخته نشود نپذیرفته ، بیع را قطعی تلقی نکرده است و حال آنکه همین سند را محاکم شهرستان کافی در وقوع بیع دانسته و انتقال را در واقع و نفس الامر با تحقق بیع از فروشنده به خریدار محقق دانسته اند و انتقال رسمی را که در قولنامه آمده فرع بر عقد مزبور قرار داده و خریدار را مالک مورد معامله دانسته و قولنامه را بعنوان سند بیع پذیرفته اند که سرانجام هیات عمومی قولنامه را سند بیع تلقی نکرده و بیع را منطبق و سازگار با محتویات قولنامه ندانست هرچند بزعم شعبه ۳۹ دادگاه شهرستان الفازی از قبیل «واگذار نمودم» در این سند گنجانده شده بود .

این طرز فکر طرفداران نسبتا زیادی در محاکم دارد و آراء متعددی هم از شعب دیوانعالی کشور و سایر دادگاههای بدوی وتجدیدنظر صادرگردیده در مورد اینکه وعده بیع الزام

آوراست بین حقوقدانان اتفاق نظر میباشد تنها نظر مخالفی که دیده میشود^۱ این عبارت «قولنامه فروش یا خرید یا قولنامه ایکه در آن حق تقدم در خرید بشخص معینی داده میشود بیع نیست زیرا در بیع مالکیت مبیع از بایع بیشتری منتقل میشود در حالیکه ماهیت قولنامه فقط وعده بیع است و وعده بیع اساسا الزام آور نیست بهمین جهت بنظر اینجانب قولنامه فروش الزام آور نیست و نمی توان با استناد آن الزام بانجام معامله را در تاریخی که در قولنامه معین میشود خواستار گردید . استناد بماده ۱۰ قانون مدنی هم برای اثبات صحت و الزام آور بودن قولنامه کافی نیست زیرا ماده ۱۰ صرفنظر از شان نزول آن ناظر بقرارداد میباشد و قولنامه چیزی جز وعده بیع نیست و نمی توان آنرا قرارداد تلقی نمود ...»

باتوجه به تعریفی که از قولنامه نمودیم باینکه قراردادی است که طرفین منعقد مینمایند که قصد آنها الزام به بیع در آینده است و در هر قرارداد حداقل توافق دو اراده ضرورت دارد. در قولنامه این توافق حاصل شده است و مقصود از توافق هم ایجاد تعهد است که فروشنده متعهد به فروش و خریدار متعهد به خرید میگردد لذا این توجیه که قولنامه قرارداد نیست ، قابل بررسی بیشتری است وعده هم مفهوم حقوقی آن جز تعهد نمیباشد . اگر این نظر را بپذیریم که وعده مرقوم تعهد آور نیست سئوالی که قابل طرح است این است که چه آثاری براین اقدام باراست و آیا اکسان عاقل عمل عبث انجام میدهد ؟ و اگر تنظیم آن آثاری نداشته باشد چه ضروری است که طرفین مبلغی بعنوان وجه التزام

قرار دهند که خود را ملزم به انجام عقد اصلی نمایند که در صورت تخلف وجه التزام را بپردازند؟

هریک از اطراف قولنامه در تنظیم و امضای آن دو هدف دارند باین توضیح که هنگام تنظیم و امضای قولنامه، هم وقوع و امضای عقدی را که منظور نظر میباشد در افکار خود دارند، و هم امتناع یا عدم توفیق بآن را، در صورتیکه عقد واقع شد مرا حاصل شد و در غیر این صورت ضمانت اجرای عدم وقوع عقد جایگزین آن خواهد شد و این تعهد، بنحویکه در ابتدا بیان گردید، ناشی از قرارداد است و ماده ۱۰ قانون مدنی بر آن حکومت می نماید.

ب: قولنامه سند بیع است :

عده ای معتقدند که هرگاه از مفهوم و منطوق این سند احراز شود که طرفین صیغه عقد بیع را جاری نموده اند، سند مرقوم سند بیع است. و چنین استدلال می نمایند که ارکان بیع پس از توافق و تراضی که صورت میگیرد، با ایجاب و قبول واقع میشود، ثبت بیع غیر منقول در دفتر اسناد رسمی، از الزامات قانونی است و فرع بر عقد مذکور است و مساله منافاتی هم با مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت ندارد.

درست است که سند عادی بیع غیر منقول در ادارات مورد استناد و پذیرش نمیتواند باشد (ماده ۴۸ قانون ثبت) ولی دلیل بروقوع عقد بیع خواهد بود. و الزام فروشنده را به تنظیم سند رسم در دفتر خانه میتوان خواست.

در این طرز فکر آنچه که موجود حق اس همان تحقق عقد بیع است از لحاظ اجرای صیغه ایجاب و قبول و تنظیم سند رسمی از شرایط صوری و تشریفاتی بیع میباشد. در واقع استدلال این نظر این است که نفس معامله و خرید و فروش تمام شده سند تمام نشده است. سئوالی که مطرح میشود اینست که در این سند اگر فروشنده تعهد به حضور در دفترخانه و تنظیم سند انتقال نکرده باشد، آیا می توان الزام او را به حضور در دفتر اسناد رسمی و انتقال درخواست نمود؟ اگر تنظیم سند رسمی را فرع بر عقد بیع بدانیم فروشنده با وقوع عقد ملزم است تبعات قانونی قضیه را نیز رعایت و عملی نماید، ولی اداره حقوقی دادگستری خلاف آنرا نظر داده است، اداره حقوقی چنین استدلالی نموده:

«اگر سند عادی معامله زمین با خانه تعهدی برای تنظیم سند رسمی نشده باشد، الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی مورد نخواهد داشت، و از ماده ۲۲۵ قانون مدنی هم استفاده نمی شود که معامله زمین یا خانه با سند عادی بدون تعهد تنظیم سند رسمی، مجوز ملزم ساختن فروشنده به تنظیم سند رسمی باشد از طرفی اگر نفس معامله را تمام شده بدانیم، لازم است قایل شویم که مالکیت خریدار بر مبیع استقرار یافته است و همینکه مالکیت استقرار یافت شامل تمام آثار مالکیت خواهد بود باین ترتیب که تصرف در ملک مزبور بدون اجازه مالک جایز نیست، منافع مالک از آن تاریخ متعلق خریدار خواهد بود، و حال آنکه مادام که معامله به ثبت نرسد، و بنام خریدار در دفتر املاک ثبت نگردد، خریدار مالک شناخته نمیشود به عبارت دیگر، مالکیت وقتی مستقر میگردد

که قانونا تملیک تحقق یابد و مالکیت اموال غیرمنقول هم با ثبت انتقال در دفاتر اسناد رسمی صورت میگیرد .

ج : قولنامه شرط ابتدائی است :

بموجب بخشنامه ۶۲/۲/۶-۱/۶۰۵۹ شورای عالی قضائی که بر مبنای نظریه شورای نگهبان صادر گردیده باین شرح : «آنچه صرفا قولنامه است و ترتیب مقرر در آن ضمن عقد خارج لازم انجام نگرفته و تعهد نشده است اعتبار قانونی و شرعی ندارد و دادگاهها نمی توانند طرفین را الزام به وفا نمایند . قولنامه را بلحاظ اینکه ضمن عقد دیگری بصورت شرط آورده نشده لازم الوفاء ندانسته است .

قبل از ورود در این بحث و استدلال این نظر لازم است شرط ابتدائی تعریف و روشن گردد .

انواع شرط :

شرط از جهت ارتباطی که با عقد دارد سه نوع است : ضمن عقد ، شرط تبانی ، شرط ابتدائی .

بند اول - شرط ضمن عقد :

این شرط در متن عقد آورده میشود و خود سه نوع میباشد :

۱- شرط صفت که راجع به کیفیت و کمیت مورد معامله است مثل اینکه مورد معامله ده خروار گندم بهاره و رامین باشد که ده خروار کمیت آن بهاره نوع گندم و مربوط به

کیفیت است . یک تخته فرش ۱۲ متری زمینه لاکی کارکاشان ذکر مقدار مورد معامله
غالباً برای تعیین میزان تعهد هریک از طرفین و جزء موضوع اصلی آنست .^۱

۲- شرط فعل :

آنست که اقدام یا عدم اقدام بفعالی بریکی از متعاملین یا برشخص خارجی شرط شود .
مشروط علیه تعهد می نماید که عملی را انجام دهد یا ترک عملی نماید مثل اینکه
دوختن یک دست کت و شلوار برخیاطی شرط گردد یا کشیدن تابلو نقاشی و هم چنین
انتقال ملکی بدیگری شرط شود .. یا اینکه عدم انجام کارمعینی مورد شرط قرار گیرد .

۳- شرط نتیجه :

در این شرط تحقق آن بدون نیاز بسبب خاص ایجاد میشود و پس از تحقق عقد اصلی
این شرط هم ایجاد میگردد بدیهی است در صورتیکه تحقق شرط نیاز به شرایط
وتشریفاتی داشته باشد ،باتحقق عقد حاصل نمیشود مثل اینکه ضمن عقدی شرط شود
که خانه پلاک ثبتی ... من متعلق بشما باشد این شرط سبب انتقال خانه مرقوم نمیشود
بلکه لازم است تشریفات ثبتی صورت گیرد تا انتقال محقق گردد با شرط وقوع نکاح
شود که بعد از عقد ، زوجیت ایجاد نمیشود زیرا نیاز به عقد جداگانه دارد .

بند دوم : شرط تبانی :

که به آن شرط بنائی هم گفته میشود: تعهداتی که در مذاکرات بیش از عقد بصورت مذاکره مقدماتی بین متعاقدین مورد بحث واقع شده و در متن عقد از آن اسمی برده نشده است.

بند سوم: شرط ابتدائی:

شرطی است که در متن عقد تصریح نشده و در واقع متعقب بعقدی نیست و یک نوع الزام و التزام مستقل است.^۱

به عبارت دیگر تعهدی است که بدون وقوع عقد و بدون ارتباط باعقد واقع میگردد.

بعضی از فقها شرط ابتدائی را الزام آور ندانسته و آنرا شرطی باطل میدانند^۲

وعده ای نیز معتقدند شرط ابتدائی بلاشکال و لازم الوفاست.

استدلال کسانی که شرط ابتدائی را باطل میدانند ظاهراً اینست که: «برای هردین، هر

التزام و هر حکم شرعی سببی است مثل اینکه ازدواج سبب برقراری نفقه و ثورات است

عقود تملیکی سببی است که اخذ مال دیگری تجویز گردیده تعهد ابتدائی فاقد چنین

سببی است که اخذ مال دیگری تجویز گردیده تعهد ابتدائی فاقد چنین سببی است که

اخذ مال دیگری تجویز گردیده تعهد ابتدائی فاقد چنین سببی است و لذا باطل و لازم

الوفا نمیشود» بعبارت دیگر برخی از فقها معتقدند که قصد یکطرف منشاء تعهد میشود

و هر «تعهد یک طرفی» مجانی است و تعهد مجانی، بملاک نصوصی که دلالت بر جواز

عوقد مجانی (مانند هبه و عاریه) دارند جایز است. دلیل عدم لزوم شرط ابتدائی صرف ابتدائی بودن آن نیست، بلکه مجانی بودن آن سبب عدم لزوم آن است.

سئوالی که مطرح میگردد اینست که آیا قولنامه شرط ابتدائی است؟ آقای دکتر لنگرودی شرط ابتدائی را مرادف تعهد یک طرفی دانسته و تعهدی لازم که شخص بقصد یکطرفی خود علیه خود ایجاد می کند قولنامه ممکن است مانند خود عقد گاهی یکطرفه باشد ولی قولنامه های مورد بحث از این مقوله نیستند». در تعریف قولنامه آنرا ناشی از تعهد متقابل دو شخص دانستیم که علت تعهد هر شخص تعهد طرف دیگر است، لذا تعهدی که در قولنامه آورده میشود یک طرفی نیست. زیرا هر طرف در مقابل طرف دیگر تعهدی را قبول می نماید از طرفی مجانی هم نمیشد زیرا تعهد هر طرف عوض تعهد طرف دیگر میباشد. سبب و علت آن هم نفعی است که هر طرف برای خود تصور مینماید و تعهد ایجاد شده نیز سبب آن قرارداد است. هم چنین با اصلاحاتی که در قانون مدنی وسیله مجلس شورای اسلامی بعمل آمد (سال ۶۱) ماده ۱۰ آن قانون بدون تغییر بقوت خود باقی است و قراردادهائی از این قبیل را ماده مذکور معتبر شناخته است.

شعبه ۶ دیوانعالی کشور تعهد ابتدائی را به شرح زیر معتبر شناخته: «اگر کسی طبق ورقه ای بطور ابتدائی متعهد شود که تا فلان روز در دفتر اسناد رسمی برای تنظیم اجاره نامه بنحو مقرر در ورقه مزبور حاضر گردد، در صورت تخلف از این مراتب مبلغی بطرف بدهند نظر باینکه، ضمن تعهد، خسارت متصوره از عدم انجام تعهد پیش بینی و معین گردیده، دیگر حقی برای متعهدله جز وجه التزام مقرر نخواهد بود زیرا اگر چنین

تعهدی لازم الوفا نبود یا باطل بود پرداخت خسارت منطقی نبود. همانطور که بیان گردید عقود و معاملات را مقنن از عملکرد مردم گرفته است. مردم در زندگی روزانه اعمام تعهد آور زیادی انجام میدهند که نظر به وقوع عقد معینی بدون شک اگر در جهت تسهیل نیازهای زندگی اجتماعی نبود، نمی توانست مقبول واقع گردد و موردعمل قرار گیرد.

نتیجه بحث :

از موارد فوق روشن میگردد که قولنامه شرط ابتدائی نمیباشد و از قراردادهائی است که به حکم ماده ۱۰ قانون مدنی الزام آور است.

از طرفی شاید بتوان گفت وقتی مبادلات اقتصادی جامعه رادر چهارچوب عقود معین فرض کنیم تعهد ابتدائی که خارج از عقود با نام باشد قابل تصور است ولی هرگاه مبادلات را بصورت هر تراضی که مخالف قانون نباشد و هر قراردادی که قانونگذار مجاز دانسته است بپذیریم محلی برای تجلی شرط و تعهد ابتدائی وجود نخواهد داشت. باوضع و استقرار ماده ۱۰ قانون مدنی شرط و تعهد ابتدائی قراردادی است که هرگاه مخالف قانون نباشد لازم الوفا خواهد بود.

گفتار دوم : مقایسه بامفاهیم مشابه

ج : قولنامه و تعهد یکطرفی :

تعهد یکطرفی عمل حقوقی است که ماهیت قراردادی دارد و عقدی است غیرتبادل که
یطرف ملتزم و متعهد میشود بفروش مال غیرمنقولی به دیگری درحالیکه برای متعهدله
التزامی ایجاد نمیشود.

مثال : شخصی به خرید قطعه زمینی تمایل دارد اما شرایط و امکانات او در حال حاضر
اجازه خرید را نمی دهد با صاحب زمین توافق میکند که بموجب آن مالک زمین متعهد
میشود هرگاه در خلال مدت معین خریدار اراده و رضایت خود را به انجام معامله
اظهارنماید بیع واقع میشود مالک در خلال مدت مقید به تعهدش هست و عقد ایجاد
میشود هرگاه متعهدله رضایت خود را در خلال مدت اعلام کند این تعهد از طرف متعهد
در زمانی که معین گردیده قابل رجوع نمیشود و نیز در این رابطه متعهد تمامی شرایط
فروش و معامله را مشخص می نماید .

تعهد یکطرفی ایجاب نیست زیرا ایجاب در عقود و معاملات درخواست و پیشنهاد
معامله است^۱ به عبارت دیگر قصد انشاء بایع را ایجاب گویند زیرا ایجاب تنها با اراده
یکطرف تحقق مییابد ولی تعهد یکطرفی توافقی است که بین طرفین واقع میشود^۲
ایجاب اگر مقید بزمان نباشد قابل عدول ازطرف ایجاب کننده است ولی تعهد یکطرفی
قابل رجوع نمیشود . نظر مخالف هم وجود دارد که تعهد هم اگر یکطرفی باشد و زمانی
برای آن پیش بینی نشده باشد مانند ایجاب غیرمقید به زمان قابل رجوع است و حداکثر

زمانی که برای آن باید قائل شده‌مان زمانی است که برای ایجاب غیرمقید به زمان ، قائل میشویم مگر اینکه دلایل یا اوضاع و احوال دیگری همراه باشد . جهات مشترکی که ایجاب با تعهد یکطرفی دارد اینست که هرگاه ایجاب مقید بزمان باشد هر دو در مواعد معین شده قابل عدول نیست و بعد از سپری شدن مهلت ذمه متعهد و موجب بری می شود . ایجاب اگر قبول به آن ضمیمه شد عقد را بوجود می‌آورد تعهد یکطرفی هم هرگاه رضایت متعهدله به آن پیوست گردید عقد ایجاد میشود . معهذا وعده یکطرفی را میتوان حد بین ایجاب و عقد نهائی دانست .

تعهد یکطرفی با قولنامه نیز تفاوت دارد : در قولنامه برای عقد نهائی و اصلی طرفین قصد ایجاد آنرا می نمایند به عبارتی ایجاب و قبول را باید واقع سازند ولی تعهد یکطرفی فقط نیاز به قبول دارد با پیوست قبول ، عقد ایجاد میشود ، تعهد یکطرفی در واقع بنفع متعهدله است که در زمان تعهد طرف آزادی دارد که با اعلام رضایت خود عقد را ایجاد نماید و می تواند اعلام رضایت نکند پس از طرف او جایز است ولی قولنامه برای طرفین لازم است و جز با اقاله و تفاسخ یا جهات قانونی دیگر عقد از بین نمی‌رود . تعهد یکطرفی جزئی از ارکان عقد اصلی است ولی قولنامه مستقل از آن است . تعهد یکطرفی را تعهدی غیرمعوض دانسته اند و حال آنکه قولنامه معرض است . بدیهی است «هرعقدی متوقف برقبول است که اثر ایجاب بدون آن قبول ، واقعیت خارجی کامل پیدا نکند در مباحث تعهدات یکطرفی قرض بحث در جائی است که اثر قصد یکطرفی متعهد بلافاصله واقعیت خارجی کامل پیدا میکند . یعنی بدون قبول طرف از مطلب بالا

و آنچه که گذشت قصد انشاء نیست بلکه رضائی است که عقد یا عهد مرقوم را بوجود میآورد.

د: قولنامه و وعده :

وعده بمعنای عهد و پیمان آورده شده و در اصطلاح تعهد به بستن قرارداد برای انجام یا عدم انجام کاری است و نیز وعده در فقه اخبار یک یا دو نفر بدیگری از وقوع عقدی است که بعدا بین آنها واقع خواهد شد بدون اینکه تعهد یا انتقالی صورت گیرد و بهمین جهت منشاء آثار حقوقی نمیباشد .

از تعریف فوق این نتیجه گرفته میشود که وعده دو نوع است وعده ای که اخبار است بدون ایجاد تعهد و وعده ای که قصد انشاء در آن میباشد و وعده دهنده ملزم و متعهد بآن است . مفهوم قصد انشاء مورد را روشن تر مینماید . انشاء در لغت بمعنی ایجاد کردن است و این دو (انشاء و ایجاد) مرادف هم بکار برده میشوند . قصد انشاء یعنی قصد ایجاد چنانکه ماده ۱۹۳ قانون مدنی در تعریف عقد بکار گرفته ولی قصدی که خلاق نباشد قصد اخبار است چنانکه در ماده ۱۲۵۹ قانون مدنی آمده از امری که ایجاد شده خبر داده میشود .

فصل دوم :

انعقاد و شرایط اعتبار

مبحث اول : شرایط انعقاد

قولنامه حاوی قراردادی است که طبق ماده ۱۰ قانون مدنی بین طرفین نافذ و منبع است و قواعد عمومی قراردادها بر آن حکومت دارد بدین معنی که طرفین قرارداد باید اهلیت قانونی را داشته باشند. قرارداد در شرایطی واقع گردد که طرفین آزادی کامل دارند و بدون هیچ اجباری و بمبل و رضای خود آنرا ایجاد نمایند و نیز آنچه مورد توافق آنهاست و مورد معامله است روشن و معلوم باشد و هم چنین جهت معامله ایکه واقع میسازند مشروع باشد. (ماده ۱۹۰ ق. م.)

این فصل شامل ۲ مبحث خواهد بود که مبحث اول مواردی است که در یک قسمت ارتباط با طرفین قرارداد دارد از آن جمله است قصد و رضای متعاملین و اهلیت آنان و قسمت دیگر راجع است به معامله ای که انجام میدهند که مورد آن مبهم نباشد و برای طرفین معلوم و معین باشد و نیز جهت معامله نامشروع نباشد و در مبحث دوم شرایط اعتبار قولنامه را بررسی می نمائیم.

گفتار نخست : شرایط مربوط به طرفین عقد

برای بستن هر قرارداد طرفین باید اراده نمایند که عقدی را واقع سازند و به انعقاد آن رضایت داشته باشند هم چنین واجد اهلیتی باشند که قانونگذار برای اعتبار قراردادها معین نموده است.

الف : حاکمیت اراده

اشخاص در بستن قرارداد آزاد هستند و میتوانند هر موقع بخواهند سال خود را بفروشند و هرزمان مالی را که در معرض فروش قرار گرفته بخرند و نیز در قراردادی که منعقد

می نمایند هر تعهدی را با شرایطی که مورد نظرشان میباشد قبول نمایند . از طرفی می توانند قرارداد را بصورت یکی از عقود معین واقع سازند ، یا اینکه خارج از عقود معین آنرا منعقد نمایند . قانونگذار نیز این اقدام متعاملین را محترم می داند و طرفین را مقید و پای بند به توافقی که نموده اند دانسته است جز طرفین قرارداد، هیچ شخصی و مقامی ، قراردادی را که منعقد شده است نمی توانند تغییر دهند ، یا آنرا برهم زنند. این مفاهیم را قانونگذار در ماده ۱۰ قانون مدنی بدین عبارت بیان داشته که : «قراردادهای خصوصی نسبت بکسانی که آنرا منعقد نموده اند ، در صورتیکه مخالف صریح قانون نباشد ، نافذ است ، در این ماده قانونگذار محدودیتی برای اشخاص قایل نشده ، تنها در ماده ۹۷۵ ق . م نیز آزادی مطلق متعاملین محدود گردیده ، این ماده مقرر میدارد : «محکمه نمی تواند قوانین خارجی یا قراردادهای خصوصی را که برخلاف اخلاق حسنه بوده یا بواسطه جریحدار کردن احساسات جامعه یا بعلت دیگر مخالف بانظم عمومی محسوب می شوند ، بموقع اجرا بگذارد اگر چه اجراء قوانین مزبور اصولا مجاز باشد .

آزادی اشخاص در انعقاد قرارداد تاحدی است که قانون آمره ای بر اثر توافق آنها از اعتبار و اثر نیفتد به عبارت دیگر اراده طرفین عقد لازم است در محدوده قانون به فعالیت بپردازد . این آزادی و اختیاری که اشخاص دارند و بموجب آن مبادرت به ایجاد عقد و قرارداد می نمایند آزادی قراردادها و حاکمیت اراده نامیده میشود .

ب : قصد و رضای طرفین

ج : ایجاب و قبول

د: اهلیت طرفین

گفتار دوم : شرایط مربوط به تراضی

الف : مورد معامله

ب : جهت معامله

مبحث دوم : اعتبار قولنامه

الف : آیا قولنامه وقتی بصورت قرارداد مستقل تنظیم شود معتبر است

ب : آیا قولنامه را باید بصورت شرط ضمن عقد آورده تا معتبر باشد

ج : آیا قولنامه اموال غیرمنقول باید ثبت شود

سند عبارتست از هر نوشته ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد (ماده ۱۲۸۴ ق

م) اسناد بر دو نوع اند : سند عادی و سند رسمی قانونگذار از سند عادی تعریفی نکرده

است ولی در مورد سند رسمی در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی سندی را رسمی دانسته که در

اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد مأمورین رسمی در حدود

صلاحیت آنها برطبق قانون تنظیم شده ، پس غیر از موارد فوق باقی اسناد عادی است

تنظیم سند اساسا اختیاری است مگر در مورد نقل و انتقال اموال غیرمنقول که ثبت آن

اجباری میباشد .

اساس معاملات را قانونگذار ایجاد نکرده هیچیک از ادیان و شرایع هم در تاسیس و

وضع آن دخالت نداشته اند زندگی اجتماعی بشر ، احتیاجات وی و مقتضیات زندگی و

نیازها او را به ایجاد و وضع معاملات و ادار کرده مقنن آن دسته از معاملات را که بحال

وی نافع و سبب نظم اجتماع بوده با شرایطی تصویب کرده و معاملاتی که مضر بحال اجتماع تشخیص داده شده منفع نموده لذا هیچیک از عقود، ایقاعات و قراردادهای از مخترعات مقنن نمیباشد.^۱

علت اجباری بودن ثبت انتقال اموال غیرمنقول را باید در مصالح جامعه، اعمال حاکمیت و کنترل دورن مرزی حکومت دانست. قولنامه می تواند بصورت سند رسمی تنظیم گردد ولی نوع شایع آن بصورت عادی است سئوالی که مطرح میشود اینست: «باتوجه باینکه ثبت اسناد را قانونگذار در مورد مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اجباری داشته، آیا قولنامه ای که در خصوص و راجع به خرید و فروش موضوعات مواد مرقوم تنظیم میشود، لازم است به ثبت برسد. پاسخ به این سؤال را در دو قسمت بیان می نمائیم.

۱- قولنامه سندی است که در آن تعهد به انتقال شده

بدین عبارت که دو طرف آن در خصوص بیع خانه ای گفتگوهای خود را انجام داده اند و تراضی حاصل گردیده در سند مرقوم توافق می نمایند که با آماده شدن مدارک و شرایط مربوط به تنظیم سند رسمی در تاریخ معین در دفترخانه حاضر شوند: معامله و انتقال صورت گیرد چنین سندی در شمول مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت نمیباشد زیرا این سند دلالت برانتقال مورد معامله ندارد بلکه تعهد به معامله و انتقال شده است. لذا ثبت رسمی سند تعهد الزامی نمیباشد در این حالت حق عینی برمال موضوع معامله ایجاد نمی گردد. شعبه ۸ دیوانعالی کشور در رأی ۷۷۹-۲۷/۵/۱۲ اعلام داشته: «مواد ۴۷ و ۴۸

قانون ثبت راجع است بادهای انتقال ملک بنابراین اگر خواهان مدعی انتقال نباشد و فقط الزام خوانده را باجرای تعهد (حضور در دفترخانه) پس از اخذ انحصار و وراثت برای انتقال دادن ملکی که قبلاً فروخته است تقاضا نماید منطبق بامواد مذکور نخواهد بود» و در رای شماره ۷۶۷-۲۹/۴/۲-شعبه ۴ دیوان چنین گفته است: «مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت ناظر بتعهد نمیشد» مستند واقع شدن چنین سندی در دعوی الزام بانجام تعهد و ترتیب اثر دادن بآن بلاشکال است از مجموع نظرات دیوان کشور وطبیعت قولنامه روشن میگردد که تشریفات است از مجموع نظرات دیوان کشور و طبیعت قولنامه روشن میگردد که تشریفات مربوط به تنظیم سند رسمی انتقال اموال غیرمنقول برای قولنامه چنین معامله ضرورت ندارد و تنظیم تعهد مرقوم بصورت سند عادی هم معتبر میباشد.

۲- قولنامه بصورت سند بیع تنظیم شده باشد.

آنچنانکه در سنوات اخیر مرسوم گردیده باینکه طرفین معامله، سند مرقوم را بعنوان بیع نامه تنظیم می کنند که دلالت در وقوع بیع داشته باشد، وبه عبارتی از جمله این که معامله قطعی است، ایجاب و قبول بیع جاری گردید و... در آن آورده میشود) بدیهی است در صورتیکه عقد بیع واقع شده باشد فروشنده، مالک ثمن و خریدار مالک مبیع میگردد (ماده ۳۶۲ ق.م) آیا این سند بصورت سند انتقال قابل اعتبار است؟ توضیح مختصری در مورد اینکه سند مالکیت چه سندی است ضرورت دارد. قانون ثبت، سند مالکیت را دلیل مالکیت دانسته و در ماده ۲۱ قانون مرقوم آمده است: «پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق دفتر املاک

داده میشود «سند مالکیت آن قسمت از ثبت دفتر املاک است که مطابق مواد ۱۰ و ۱۱ و ۱۴ و ۱۶ و ۱۷ الی ۲۱ انجام یافته است و ماده ۲۲ همان قانون مقرر میدارد «همینکه ملکی مطابق قانون به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک باسم او ثبت شده با کسی که ملک مزبور باو منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثا باو رسیده باشد مالک خواهد شناخت آنچه مورد توجه از عبارت ماده میباشد این قسمت است که : دولت کسی را که ملک باو منتقل گردیده و این انتقال در دفتر املاک ثبت شده استخراج و تنظیم شده باشد بنابراین مادام که ثبت معامله در دفتر املاک صورت نپذیرد خریدار قولنامه مالک شناخته نمیشود پس تنظیم سند قولنامه بشرحی که در بالا بیان شد ارزش و اعتبار سند مالکیت را نمی توان داشته باشد . بدیهی است هیچ ملکی از مالک آن بدیگری انتقال داده نمیشود مگر عقدی واقع گردد هیچ عقدی واقع نمیشود مگر اینکه رعایت قانون شده باشد . نتیجه آنکه انتقال مالکیت اموال غیرمنقول باثبت آن که حکم قانون است واقع میشود . و سند قولنامه بعنوان سند مالیکت اعتبار ندارد و عقد بیع واقع شده هم ، ملک را از مالکیت کسی که سند بنام اوست خارج نمیکند رای ۴۱۴-۲۹/۳/۶- شعبه ۸ دیوانعالی کشور مؤید این مطلب میباشد . «مستفاد از ماده ۴۶ قانون ثبت این است که سندی که در زمینه معامله میباشد . «مستفاد از ماده ۴۶ قانون ثبت این است که سندی که در زمینه معامله بطور غیررسمی تنظیم شده باشد اعتبار ندارد و معامله باطلاق خود شامل رهن هم هست خلاصه که منظور از ماده مذکور این است که ملک ثبت شده بدون سند رسمی متعلق

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoocn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

حق هیچ کس غیر از مالک اول نگردد بنابراین چنین سندی مطابق منع این ماده بعد از

تحقق ثبت ملک در دفتر املاک قابل پذیرش نیست.»

فصل دوم :

آثار قولنامه :

مبحث اول : قلمرو قولنامه

گفتار نخست : اثر قولنامه نسبت به طرفین

اثر هر عقد و الزام آور بودن آن برای اشخاصی است که آنرا ایجاد کرده اند و هر شخص مسئول اعمال و کارهای خودش است لذا هرگاه اشخاص مبادرت به بستن قراردادی می نمایند و تعهدی را قبول می کنند در قبال آن مسئولند . ماده ۲۱۹ قانون مدنی مقرر می دارد : «عقودی که برطبق قانون واقع شده بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است مگر اینکه بررضای طرفین اقاله یا بطریق قانونی فسخ شود .» عقد محصول اراده طرفین است وقتی بست شد طرفین پای بند به مفاد آن می شوند و بدین معنا است که تا عقد پابرجا است طرفین مکلفند آنچه را گردن گرفته اند انجام دهند و اگر یکی از طرفین از اجرا شانه خالی کند طرف ممتنع را دادگاه اجبار به انجام تعهد می نماید . لازم بود عقد در مقابل قابل فسخ بودن آن است (ماده ۲۲۳ ق.م) و اجباری بودن عقد امری است که مصلحت جامعه آن را اقتضا می نماید زیرا روابط اقتصادی را استحکام و ثبات می بخشد و اگر هر شخص بتواند از آنچه تعهد نموده امتناع کند نظام اجتماع بهم خواهد خورد . در هر مورد که شک در لزوم یا جایز بودن عقدی بوجود آمد جایز بودن استثنا است . این اصل در فقه باعتبار قاعده اوفو بالعقود والمومنون عند شروطهم پذیرفته شده است . عقد لازمی که منعقد می گردد بنابه حکم ماده فوق در مواردی است که یکی از طرفین یا

هر دو یا ثالث اختیار فسخ را داشته باشد ، ممکن است قانون حق فسخ را بدون داشتن اختیار خاصی برای طرفین بشناسد و آن موقعی است که مبیع معیوب است یا یکی از متعاملین مغبون باشد .

اصاله اللزوم علاوه بر حکم ماده ۲۲۳ در ماده ۱۰ قانون مدنی هم آمده است . علاوه بر اینکه عقد نسبت به طرفین تبع است نسبت به قائم مقام آنها نیز لازم الرعایه می باشد .

الف : طرفین چه کسانی هستند

عقد را بیشتر طرفین آن بااصاله انجام می دهند یعنی فروشنده و خریدار در معامله اصیل هستند و هر یک برای خود معامله می کنند بعضی مواقع عقد را اصیل انجام می دهد ولی اشخاص دیگر اثر عقد را تحمل می کنند و به عبارتی افرادی که در عقد دخالتی نداشته اند جانشین ، متعاقدين می کردند که اینها را قائم مقام می گویند و گاه عقد را اشخاص دیگری انجام می دهند نه برای خود که برای دیگران و آن دیگران آثار عقد را تحمل میکنند و از سود و زیان آن بهره می برد این اشخاص را نماینده می گویند .

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoocn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۵۱۱ تماس حاصل نمایید

Filename: Document1
Directory:
Template: C:\Documents and Settings\hadi tahaghoghi\Application
Data\Microsoft\Templates\Normal.dotm
Title: :
Subject:
Author: dd
Keywords:
Comments:
Creation Date: 4/10/2012 6:36:00 PM
Change Number: 1
Last Saved On:
Last Saved By: hadi tahaghoghi
Total Editing Time: 0 Minutes
Last Printed On: 4/10/2012 6:36:00 PM
As of Last Complete Printing
Number of Pages: 33
Number of Words: 5,321 (approx.)
Number of Characters: 30,332 (approx.)