

Research Article

Application of transaction with affidavit and promise from the point of view of jurisprudence and law

Salar fuladvand^۱, seyed hesamodin hoseini^۲ hasan heydari^۳

Received: ۲۰۲۴/۰۶/۲۶

Accepted: ۲۰۲۴/۱۰/۰۳

Abstract

Dealing with affidavits and ordinary contracts facilitates the transfer of ownership of movable and immovable property for people, and it is effective in preventing the payment of economic costs for registering documents and preparing official documents and administrative formalities of official documents, and this causes Dealing with a normal document has become a common way of dealing, which according to the historical attitudes of transactions with affidavits and contracts and the emergence of electronic documents and telegrams, etc., more attention will be paid to dealings with a normal document. Now, in the question of what are the effects and differences between a promise and an affidavit and what will be the effects of not adhering to each one. According to the descriptive analysis that was done in this field, the promise and the affidavit are different from each other and each one has different effects and rulings. For example, in non-adherence to the terms of the contract, the obligation to compensate damages is considered as its punishment, while in the affidavit, non-compliance benefits from legal and criminal enforcement. Also, in the regulation of non-compliance with the provisions of the mentioned contract, sometimes the promissory note is in the capacity of affidavit and sometimes in the capacity of a promise to sell. Therefore, the separation of each link is introduced as an innovative research achievement.

Keywords: document, affidavit, promise, jurisprudence, law.

^۱ - PhD student, Department of Fiqh and Fundamentals of Islamic Law, Ahvaz Branch, Islamic Azad University of Ahvaz, Iran.

^۲ - Assistant Professor at the Research Center for Quranic Studies with an Islamic Lifestyle Approach, Department of Jurisprudence and Fundamentals of Islamic Law, Ahvaz Branch, Islamic Azad University of Ahvaz, Iran. shesamhosseini@yahoo.com (corresponding author)

^۳ - Assistant Professor of Fiqh and Fundamentals of Islamic Law Department, Ahvaz Branch, Islamic Azad University of Ahvaz, Iran.

آثار اعتبار سنجی فقهی و حقوقی مبیاعه نامه و قولنامه در فقه و حقوق ایران

سالار فولادوند^۴ سید حسام الدین حسینی^۵ حسن حیدری^۶

چکیده

معامله با مبیاعه نامه و قولنامه عادی برای مردم تسهیل کننده نقل و انتقال مالکیت اموال منقول و غیر منقول می باشد و در جلوگیری از پرداخت هزینه های اقتصادی برای ثبت کردن اسناد و تنظیم سند رسمی و تشریفات اداری اسناد رسمی تاثیر پذیر است و این امر باعث شده معامله با سند عادی شیوه متداول معاملات شود که با توجه به نگرشهای تاریخی معاملات با مبیاعه نامه و قولنامه و پدید آمدن اسناد الکترونیکی و تلگرام و ... نگاه بیشتری به سوی معاملات با سند عادی خواهد شد. حال در سوال به این مسئله که قولنامه با مبیاعه نامه چه آثار و تفاوتی دارند و آثار عدم پابندی به هر یک، نیز کدام خواهد بود. با بررسی توصیفی تحلیل که در این زمینه صورت پذیرفت، قولنامه و مبیاعه نامه متمایز از یکدیگر بوده و هر یک آثار و احکام جداگانه ای را دارند. از جمله اینکه در عدم پابندی به مفاد قولنامه به صورت کلی تعهد به جبران خسارت به عنوان مکافات آن متصور است، در حالی که در مبیاعه نامه عدم پابندی به آن از ضمانت اجرای حقوقی و کیفری بهره می برد. همچنین در ضابطه انگاری عدم پابندی به مفاد قرارداد ذکر شده، گاهی قولنامه در مقام مبیاعه نامه می باشد و گاهی در مقام وعده بیع. از اینرو وابط تفکیک هر یک به عنوان دستاورد نوآورانه پژوهش معرفی می گردد.

واژگان کلیدی: سند، مبیاعه نامه، قولنامه، فقه، حقوق.

^۴ - دانشجوی دکتری، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد اهواز، دانشگاه آزاد اسلامی اهواز، ایران.

^۵ - استادیار مرکز تحقیقات پژوهشهای قرآنی با رویکرد سبک زندگی اسلامی، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد اهواز، دانشگاه آزاد اسلامی اهواز، ایران.

shesamhosseini@yahoo.com

^۶ - استادیار گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی واحد اهواز، دانشگاه آزاد اسلامی اهواز، ایران.

نوید این مقاله براین است که با توجه به قصد و رضای طرفین معامله انجام و باید از تشریفات زاید تنظیم اسناد رسمی کاسته شود و به اسناد عادی اعمم از مبیعه نامه و قولنامه فی مابین طرفین معامله که با قصد و رضایت آنها تنظیم می گردد موثر در مالکیت تلقی شود. از اینرو آثار شناسایی احکام مترتب بر هر یک متفاوت خواهد بود. به عبارت دیگر آثاری که در اعتبار بخشی به قولنامه به عنوان یک سند عادی همانند مبیعه نامه جریان می یابد با آثاری که در اعتبار بخشی به قولنامه به عنوان یک وعده بیع متفاوت می باشد. بنابراین علاوه بر نظرات دوگانه ذکر شده که هر کدام قائلی را در میان دارند، نظر سومی هم اشاره شد و آن اینکه برای قولنامه به فراخور وضعیت می توان اعتباری همسان با مبیعه نامه یا آنکه وعده بیع محسوب داشت و به این طریق از اراده معاملی در عرف نیز حمایت نمود. در حقیقت اصل اولیه برای قولنامه این می باشد که وعده بیع است. در این حال اولین اثری که بر آن بار می شود اینست که ذینفع در قرار داد می تواند بر علیه متعهد قولنامه اقامه خسارت نماید. ولی زمانی می توان آثار وارده بر مبیعه نامه را برای فروشنده و خریدار تلقی نمود که قولنامه در مقام بیع واقع شده باشند و در خصوص اموال غیر منقول نیز برای آنان سندی وجود نداشته باشد و به شهادت و استماع محلی و عرف و خبره وقوع معامله به شیوه قولنامه را برای آن منظور داشته باشند. پس قولنامه می تواند جامع بیع و وعده به آن باشد و از اینرو احکام آثاری متفاوت می توان برای آن در نظر گرفت. زمانی که قولنامه در خصوص ملکی باشد که دارای سند رسمی است و با سند انتقال می یابد، صرفاً وعده بیع خواهد بود.

در اکثر مواقع فروشنده به تعهدات خود که همان تنظیم سند رسمی انتقال مورد معامله به نام خریدار است اقدام می نماید اما در موارد دیگری فروشنده بجای عمل به تعهدات مندرج در تاریخ موخر همان ملک را با دیگری با تنظیم قولنامه ثانوی به فروش میرساند؛ لذا در این هنگام است که بین این دو قولنامه و به عبارت بهتر بین تعهدات فروشنده با خریدار اول و خریدار دوم تعارض به وجود می آید آدابی، ۱۳۸۸ (۱۱۲) و اجتماع حقوق متعاملین در آن واحد ممکن نمی باشد. بنابراین علی رغم اینکه قولنامه یکی از معاملات رایج در امر خرید و فروش میباشد و علی رغم این شیوع فراوان که ضروریات جامعه و توجیهات عرفی و عقلی نیز آن را تایید می نماید (اسکافی، ۱۳۹۵: ۷۵) تنظیم کنندگان آن اطلاعات کافی درباره مفهوم و ماهیت عمل حقوقی منعقد شده ندارند و این عدم اطلاع موجب میشود تا در آینده اختلافات و دعاوی متعددی مطرح گردد که نتیجه ای جز تحمیل هزینه های گزاف به متداعیین و دستگاه قضایی ندارد (آدابی، ۱۳۸۸: ۲۱۴). نقشی که قولنامه در معاملات اموال غیر منقول دارد آن چنان است که میتوان گفت اکثر چنین معاملاتی به وسیله قولنامه پایه گذاری شده و تحقق یافته آن چه مسلم است اینست که قولنامه همیشه در معاملات رایج بوده و هست و به عنوان یک سند عادی و یک قرارداد تعهد بر تشکیل بیع در آینده دارای اعتبار میباشد. ماده ۱۰ قانون مدنی مقرر داشته که قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است بسیاری از حقوقدانان با توجه به ماده فوق معتقدند که ادله لزوم وفای به عقود عالوه بر قراردادهای معین عقود نامعین را نیز در بر می گیرد و یکی از مهمترین این عقود، قرار داد تعهد بر تشکیل بیع

در آینده است که عموماً در قالب سند عادی تنظیم میگردد از طرفی یکی از موضوعات مورد تأکید قرآن کریم و پیامبر اسلام (ص)، مسئله وفای به عهد و لزوم انجام تعهدات اشخاص نسبت به یکدیگر بوده است مشهور فقهای شیعه قولنامه به عنوان یک سند عادی را بی اعتبار دانسته و عده ای نیز حکم به صحت آن نموده اند، که با توجه به دلایلی که ارائه گردیده حکم به صحت ظاهراً صحیح تر می باشد و دلایل فقهی نیز برای این امر وجود دارد (آناهد و همکاران ۱۳۹۴). همچنین با توجه به اینکه در جامعه امروزی سند مالکیت یکی از مهم ترین دلایل اثبات مالکیت می باشد و بسیاری از فروشندگان اعم از اتومبیل و مستغلات پس از تنظیم مبیعه نامه و انتقال مبیع و به اخذ درصد قابل توجهی از وجه معاملات به دلایل گوناگون از حضور در دفاتر اسناد رسمی و ثبت سند رسمی خودداری می کنند. اگرچه بحث های بسیار مبسوطی در خصوص اینکه آیا بیع اموال اعم از منقول و غیر منقول تشریفاتی است یا رضایی، بین حقوقدانان مطرح است ولی رویه قضایی به بحث غیر تشریفاتی (رضایی) بودن بیع اعم از منقول و غیر منقول سوق دارد به این ترتیب با تکیه به مواردی همچون مواد ۱۰-۲۳۰-۲۲۱ قانون مدنی و ماده ۱۹۸ قانون آئین دادرسی مدنی و اصول فقهی نظیر اصل اوفو «بالعقود» و نیز اصل صحت معاملات مستند به مبیعه نامه عادی را چه اموال منقول و غیر منقول را معتبر دانسته است؛ لذا این پژوهش در صدد است تا بر اساس مبانی فقهی و حقوقی این مشکل را بر طرف نماید. این تحقیق از نظر روش جمع آوری اطلاعات کتابخانه ای است که نتیجه مطالعات را در ابزار فیش و مشاهده تنظیم می گردد، از نظر روش اجرای تحقیق توصیفی تحلیلی است و محتوای مفاهیم به صورت نظام وار انجام می شود و به دنبال آن مطالب مورد تجزیه و تحلیل منطقی قرار می گیرد.

۱- معانی لغوی و اصطلاحی معامله با مبیعه نامه و قولنامه

معامله در لغت به معنی با هم داد و ستد کردن و خرید و فروش کردن است، (عمید، ۱۳۶۳، ص ۲۲۶۹). و در اصطلاح معامله کلمه ای است عربی و مصدر باب مفاعله است و در اصطلاح حقوقی با عقد فرقی ندارد اگر چه در بسیاری از موارد کلمه معامله در عقود که از ناحیه هریک از طرفین عقد نسبت به طرف دیگر تعهد و یا تملیک شده باشد استعمال می شود (امامی، ۱۳۹۱، ص ۲۰۴). ماده «۱۸۳» قانون مدنی مقرر می دارد «عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر تعهد برامری نمایند و مورد قبول آنها باشد».

۱-۱- بیع

بیع در لغت به معنی، خریدن، فروختن، خرید و فروش، بیشتر به معنی فروختن استعمال می شود. بیع سلم خرید و فروش پیشکی غله یا محصول دیگر که هنوز نرسیده باشد (عمید، ۱۳۶۳، ص ۴۷۶). بیع در لغت به معنی فروش است و در مقابل شری می باشد که به معنی خرید آمده است و گاه به خرید فروش نیز بیع گفته می شود (امامی، ۱۳۹۱، ص ۴۸۴). در قانون مدنی ایران، بیع عبارت از عقدی است که بوسیله آن یکی از طرفین که با بیع نامیده می شود عین مالی را در مقابل مال دیگری به طرف خود که مشتری نامیده می شود به قصد بیع تملیک می نماید (امامی، ۱۳۹۱، ص ۴۸۴).

۱-۲- مبیعه نامه: در لغت به معنی خرید و فروش کردن با هم (عمید، ۱۳۶۳، ص ۲۱۶۵). همچنین به معنی بیع

است (جعفر لنگرودی، ۱۳۸۵، ص ۶۰۹).

۱-۳- قولنامه در لغت و اصطلاح

در لغت چنین آمده است: قولنامه ورقه ای که خریدار و فروشنده در باب معامله می نویسند و امضاء می کنند تا در مدت معین برای معامله قطعی حاضر شوند (عمید، ۱۳۶۳، ص. ۱۹۰۸). - نوشته ای است غالباً عادی حاکی از توافق بر واقع ساختن عقدی در مورد معین که ضمانت اجرا تخلف از آن پرداخت مبلغی است، این توافق ها مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی است (جعفر لنگرودی، ۱۳۸۵، ص. ۵۵۲). در خصوص فرق مبایعه نامه و قولنامه باید به این نکته اشاره داشته باشیم که زمان اقدام برای خرید و فروش کامل یا همان بیع لازم است تمامی شرایط مهیا باشد؛ اما این نکته را نیز باید در نظر بگیرید که در قولنامه برخلاف مبایعه نامه تمامی شرایط و جزئیات قرارداد مشخص نیست و به همین دلیل به آن قولنامه گفته می شود. در واقع دو طرف به یکدیگر قول می دهند که در مدت زمانی که مشخص می کنند تعهدات خود را به طور کامل عملی نمایند تا از این بابت اختلافی بین دو طرف ایجاد نشود.

۱-۴- **قرارداد:** در لغت به معنی عهد و پیمان دو یا چند تن در امری «عهدهنامه و پیمان» (عمید، ۱۳۶۳، ص. ۱۸۸۱). ماده ۱۰ قانون مدنی مقرر می دارد «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آنرا منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است» ماده ۱۰ قانون مدنی در عقود معین نیز قابل استناد است، مشروط بر این که وسیله تجاوز به احکام امری آن عقود نشود. (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ص. ۳۲).

۱-۵- **سند:** در لغت به معنی چیزی که به آن اعتماد کنند نوشته ای که وام یا طلب کسی را معین سازد یا مطلبی را ثابت کند و جمع آن سندات و اسناد است (عمید، ۱۳۶۳، ص. ۱۴۶۸). الف: سند عبارت از نوشته ای است که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد و ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی و ماده ۳۷۰ به بعد آئین دادرسی مدنی سابق.

ب: گاهی مطلق دلیل «اعم از نوشته و لفظی» گفته می شود در این صورت مراد مدرک است و در همین معنا عبارت را «سند کتبی» استعمال شده است «نوشته» اگر برای تعیین وام یا طلب باشد آنرا تمسک سند دین، سند طلب نامند (جعفر لنگرودی، ۱۳۸۵، ص. ۳۶۳).

۲- کاربرد مبایعه نامه و قولنامه در فقه و حقوق

۱-۲- کاربرد مبایعه نامه در فقه و قانون مدنی

عبارت از بیع نامه یا قراردادی که در آن بیع واقع شده است. منظور از بیع، دادن مالی است به عوض معلوم یا به عبارتی بیع نامه قراردادی است که در رابطه با خرید و فروش مال بین خریدار و فروشنده که در مقابل دادن مال باید پول یا عوض دیگری پرداخت شود، چنانکه ماده ۳۳۸ قانون مدنی مقرر می دارد «بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم و همچنین ماده ۳۳۹ قانون مدنی مقرر می دارد پس از توافق بایع و مشتری در مبیع و قیمت آن عقد بیع به ایجاب و قبول واقع می شود، ممکن است بیع به داد و ستد نیز واقع گردد». امام خمینی (ره) در تحریرالوسیله می فرماید عقد بیع نیاز به ایجاب و قبول دارد و گاهی به وسیله ایجاب از قبول بی نیازی حاصل می شود مثل اینکه خریدار یا فروشنده طرفش را در خرید و فروش وکیل کند، یا خریدار و فروشنده شخص سوم را وکیل کند پس بگوید «این را به این فروختم» که اقوی آن است که در این صورت نیازی به قبول نیست و اقوی آن است که عربی بودن «عقد» لازم نیست بلکه به هر لغتی واقع می شود و لو این که عربی ممکن باشد...» (امام خمینی، ۱۳۹۲، ص. ۵۷۳).

عقد بیع مانند عقود دیگر در صورتی منعقد می گردد که دارای شرایط اساسی برای صحت معامله باشد (امامی، ۱۳۹۱، ص. ۴۸۸).

ماده ۱۹۰ قانون مدنی مقرر میدارد « برای صحت هر معامله شرایط ذیل اساسی است.

۱- قصد طرفین و رضای آنها

۲- اهلیت طرفین

۳- موضوع معین که مورد معامله باشد

۴- مشروعیت جهت معامله »

مبايعه نامه به سندی می گویند که برای نقل و انتقال مالکیت اموال منقول و غیر منقول تنظیم و امضاء می شود، مبايعه نامه یک سند معتبر است که انتقال مالکیت مال مورد معامله به انتقال گیرنده را ثابت می کند. این سند در صورتی که از نفوذ و اعتبار قانونی برخوردار می شود که توسط طرفین معامله امضاء شده باشد. لذا ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی مقرر می دارد «سند عبارت است از هر نوشته ای که در مقام اثبات دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.» و ماده ۱۲۸۸ قانون مدنی مقرر میدارد « مفاد سند در صورتی معتبر است که مخالف قوانین نباشد» با توجه به لزوم ایجاد امنیت در معاملات املاک و تضمین صحت قراردادها از سال ۱۳۸۷ سامانه ای برای ثبت معاملات و املاک در کشور راه اندازی شده که تمامی مشاوران املاک را موظف می کند. قراردادهای خرید و فروش، رهن، اجاره، خود را در این سامانه ثبت کنند و اقدام به دریافت کد رهگیری نمایند که این تاکید است که دولت بر اعتبار مبايعه نامه های عادی را دارد.

۲-۱- کاربرد قولنامه در فقه و حقوق

در مواردی که خریدار و فروشنده قصد معامله ای را دارند که هنوز مقدمات آن فراهم نشده است، قراردادی می بندند و تعهد می کنند که معامله را با شرایط معین و در مهلت خاص انجام دهند، سندی را که در این باب تنظیم می شود و عده بیع در زبان عرف قولنامه می نامند. برای مثال من مایلم خانه خود را به شما بفروشم و درباره قیمت و شرایط انجام معامله نیز به توافق رسیده ایم، ولی شما برای تهیه پول به چند روز مهلت احتیاج دارید و من نیز باید برای گرفتن مقاصد حساب مالیاتی و عوارض و نوسازی اقدام کنم تا تنظیم سند در محضر ممکن باشد، پس برای اینکه هر دو به معامله نهایی پای بند شویم، سندی می نویسیم و ضمن آن تعهد می کنم که اسناد لازم را ظرف یک ماه تهیه کنم و برای انتقال خانه ام در برابر صد میلیون تومان در فلان دفتر حاضر شوم و شما نیز در برابر ملتزم می شوید که به همان دفتر برای معامله بیاید» (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ص. ۲۷).

برای بررسی جایگاه قولنامه در فقه امامیه باید سراغ منابعی رفت که بر لزوم وفای به عهد و پیمانها آمده است، زیرا قولنامه نیز متضمن وفای به عهد و آیات و روایات زیادی در باب احترام به تعهدات پیمانها وجود دارد. از جمله به موارد زیر اشاره می گردد:

۱- آیه (۱) سوره مائده: «یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود» ترجمه «ای کسانی که ایمان آورده اید به عقود و پیمان های خود وفادار باشید».

۲- آیه ۹۱ سوره انعام: «و اوفوا بعهدالله اذا عاهدتم ولاتنقضوا الایمان یعد توکیدها...» ترجمه «و هنگامی که عهد می بندید به عهد خود وفا کنید و پیمانی که محکم و استوار کردید نقض نکنید...»

۳- آیه ۱۷۷ سوره بقره: «والموفون بعهدهم اذا عاهدوا» ترجمه «اگر عهد کننده به عهد خود وفا می کنند».

آثار حقوق در قولنامه مانند سایر اسنادی که برای ایجاد تعهد تنظیم می شود، در دادگاه معتبر است و دو طرف مکلف به اجرای مفاد آن هستند، زیرا تعهدی که ضمن آن شده متکی به قرارداد خریدار و فروشنده است.

در ماده ۱۰ قانون مدنی، قولنامه نه تنها برای اجرای مفاد آن ایجاد التزام می کند، به طور ضمنی حاوی شرط اسقاط حق تصرف مخالف با مفاد تعهد نیز هست پس اگر مالکی که در قولنامه متعهد به فروش ملک خود شده است آنرا به دیگری انتقال دهد، بر مبنای همین شرط ضمنی، می توان ابطال آن را از دادگاه خواست منتهی گاه شروطی در قولنامه ها ذکر می شود که تمیز قصد واقعی طرفین در مورد گفتگو قرار می گیرد. (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ص. ۲۸).

۳- اعتبار سنجی قولنامه

۳-۱- اعتبار سنجی حقوقی قولنامه

در خصوص اعتبار قولنامه از دیدگاه حقوقی می توان بر این مسئله تأکید نمود که اعتبار قولنامه مادون سند رسمی است و از اینرو چنانچه مورد انکار طرف مقابل قرار گیرد، دادگاه قبل از ورود در ماهیت ادعا، در خصوص اعتبار قولنامه اظهار نظر می کند. (آناهید و آیتی، ۱۳۹۴، ص ۱۳) در این طریق چنانچه مدعی علیه، به صحت آن اقرار یا سکوت نماید، در این صورت اماره بر صحت ادعای مدعی است و از اینرو حکم به صحت سند قولنامه داده می شود. (همان ص ۱۴). اما اگر مورد انکار مدعی علیه قرار گیرد، مسئله اثبات بر عهده مدعی است. چنانچه مدعی نتواند بواسطه شهادت شهود و یا اثر انگشت و سایر قرائن صحت ادعای خود را ثابت نماید، سند عادی قولنامه از اعتبار ساقط می گردد. علی رغم آنکه عده ای ماهیت اعتباری قولنامه را وعده بیع و غیر الزام آور قلمداد نموده اند که نظر اکثریت فقها نیز می باشد (کاشانی ۱۳۵۴، ص ۱۹۲)، و در مقابل عده ای نیز برای آن اعتبار قائل و نوع دیگری از ماهیت مبیعه نامه را برای آن در نظر گرفته اند (سلطان نبی پور ۱۴۰۰، ص ۴). از اینرو باید راهی میانه انتخاب نمود تا بر اراده مرقوم شده در قرارداد موسوم به قولنامه نوعی از حاکمیت قانون را تحمیل نمود و بواسطه آن جلوی سوء استفاده از ماهیت قراردادی را که نمی توان برای آن ضمانت اجرای تام برقرار ساخت، گرفته شود. از اینرو برای اعتبار بخشی به قولنامه و این که محل اعمال آثار و احکام قرار گیرد، به عنوان یک وعده بیع می توان اعتبار قولنامه را از منظر حقوقی از یک جهت دارای اعتباری همتراز مبیعه نامه دانست و آن جایی است که قولنامه در مقام بیع ساده منعقد شده باشد که نیاز به اثبات دارد. (آناهید و آیتی ۱۳۹۴، ص ۱۴) در حقیقت ضابطه مدعی و منکر در این اعتبار سنجی یک عمل قضایی است. اما در غیر مورد مزبور اعتبار قولنامه را به عنوان یک وعده بیع محسوب داشت و در غیر مورد تعیین وجه التزام تخلف از انجام تعهد، با اثبات زیان وارده، به جبران خسارت ناشی از بدعهدی محکوم نمود. از اینرو قول سومی مبنی بر اینکه قولنامه می تواند جامع بیع و وعده به انجام بیع در آینده باشد (حجازی فر، سلیمی و حسن خانی ۱۴۰۰، ص ۱۸۳) می تواند راهگشای مسئله باشد. اعتبارسنجی قولنامه اعم از بیع یا تعهد به بیع در آینده برای حفظ حقوق طرفین معامله و متعاقب آن الزام به ثبت در دفاتر اسناد رسمی ضروری به نظر می رسد.

با توجه به آنچه که در مورد فواید رویه قضایی ذکر شده، این رویه قانون را با خواست جامعه منطبق ساخته و ضمن تدارک بخشی به قانون، جامعه را از اجرای صریح قانون مطمئن می سازد و تزامم، تعارض، نقص، سکوت، اجمال و ابهام قانون را مرتفع می سازد؛ امروزه با مطالعه رویه موجود میتوان اطمینان یافت که این اهداف و فواید در مورد قولنامه محقق

شده و رویه دادگاه‌ها حکایت از نفوذ و لزوم تعهدات قولنامه‌ای در راستای خواسته جامعه دارد. خواسته‌ای که چنان اظهار من الشمس است که با نگاهی گذرا به مجموعه‌های آرا و رویه‌های قضایی منتشر شده و نظرات قضات در نشستهای قضایی پیداست. لذا در این قسمت تأکید می‌شود اگر ندرتاً دادگاهی قولنامه را بی اعتبار یا غیر لازم تلقی نموده، نه تنها این رای در مراجع بالاتر و یا دیوان عالی کشور نقض گردیده، بلکه به الزم الوفاء بودن اینگونه تعهدات نیز تأکید شده است، به عنوان مثال، رای اصراری شماره ۱۱-۵۲/۳/۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، رای دادگاه استان را که بیان می‌داشت: «ضمانت اجرای عدم انجام معامله، مطالبه وجه التزام است، نه درخواست الزام به انجام معامله» نقض کرده و به پیروی از قصد مشترک طرفین، الزام متعهد به انجام معامله را نیز با اکثریت آرا مجاز شمرده است. الزم به ذکر است آنچه درباره‌ی لزوم تعهدات قولنامه‌ای گفته شد با این فرض بوده است که قولنامه به طور صریح تنظیم گردد. حال آنکه گاه اتفاق می‌افتد این اسناد توسط افراد غیر متخصص تنظیم می‌شود که دادگاه لزوم و بلکه اعتبار تعهدات را احراز نمی‌نماید. پس اگر شرایط صورت، اعتبار و لزوم قرارداد رعایت شده و برای دادگاه احراز گردد، صرف عادی بودن سند یا بخشنامه شماره ۶۰۵۹/۱ مورخه ۶۲/۲/۶ شورای عالی قضایی مانع الزام متعهد به انجام تعهدات نخواهد بود.

۳-۲- اعتبار سنجی فقهی قولنامه

در فقه اسلامی نیز به مباحثه نامه و قولنامه اهمیت زیادی داده شده است. قولنامه نیز به مانند مباحثه نامه، یک تعهد متقابل بین طرفین از طریق عبارت مکتوب است که منجر به حقوق و تعهدات قانونی می‌شود. از جمله ویژگیهای حقوقی قراردادهای قولنامه، می‌توان به اجباری بودن قولنامه توسط دادگاه‌ها، توانمندی بازگشت به حالت قبلی در صورت تخلف از تعهدات و تأیید قولنامه توسط مجامع مختلف فقهی اشاره کرد: (Mahmoudi M, ۱۹۹۸, p. ۱۲). برای بررسی جایگاه قولنامه در فقه، باید در منابعی در خصوص احترام به قول و پیمان و لزوم پایبندی به تعهدات، جستجو کرد زیرا که قولنامه نیز متضمن تعهد و پیمان می‌باشد. در منابع فقه در زمینه تعهدات، سخن بسیار آورده شده و سفارشات بسیار برای پایبندی به پیمانها آورده شده است، از آن جمله میتوان به موارد زیر اشاره کرد:

۳-۲-۱- استفاده از ملاک آیات قرآن

- ۱- آیه ۱ سوره مائده: «یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود. ای کسانی که ایمان آورده‌اید به عقود و پیمانهای خود وفادار باشید».
- ۲- آیه ۹۱ سوره انعام: «و اوفوا بعهد الله اذا عاهدتم و التلقوا الايمان بعد توکیدها و... و هنگامی که عهد میبندید به عهد خود وفا کنید و پیمانی که محکم و استوار کردید نقض نکنید...».
- ۳- آیه ۳۴ سوره بنی اسرائیل: «... و اوفوا بالعهد ان العهد کان مسئولاً. به عهد خود وفا کنید که به راستی در قیامت از عهد و پیمان سوال خواهد شد».
- ۴- آیه ۱۰ سوره فتح: «و من اوفی بما عاهد علیه الله فسیؤتیة اجرا عظیما. و هرکس به عهدی که با خدا بسته وفا کند به زودی خدا او را پاداش بزرگ عطا خواهد کرد».
- ۵- آیه ۴۰ سوره بقره: «... و اوفوا بعهدی اوف بعهدکم و ایای فارهبون. و ای بنی اسرائیل به عهدی که با من بستید وفا کنید تا من نیز به عهد خودم با شما وفا کنم و از شکستن پیمان من بر حذر باشید».

۶- آیات ۲ و ۳ سوره صف: «یا ایها الذین آمنوا لم تقولون ما التفعلون. کبر مقتا عند الله ان تقولوا ما التفعلون. ای کسانی که ایمان آورده‌اید چرا چیزهایی می‌گویید که به آن عمل نمی‌کنید. بسیار سخت خدا را به خشم و غضب آورد که سخنی بگویید و خلاف آن عمل کنید».

۷- آیه ۷۶ سوره آل عمران: «بلی من اوفی بعهده و اتقی فان الله یحب المتقین. آری هر کس به عهد خود وفا کند و تقوا پیشه کند، پس خدا نیز به راستی تقوای پیشه کنندگان را دوست دارد». یعنی وفای به عهد را جزیی از تقوا دانسته و در کنار آن آورده است که باعث خشنودی و رضای پروردگار می‌گردد.

۳-۲-۲- استفاده از ملاک روایات

روایات و احادیث متعددی از معصومین (ع)، با عبارت نزدیک به هم، پیرامون شرط و لزوم وفاء به آن رسیده است که مفاد و مضمون این روایات می‌تواند، مبنای مکملی برای لزوم وفای به تعهدات قولنامه‌ای باشد. در ادامه به چند نمونه از این روایات اشاره میشود:

صحیح‌ه عبدا.. بن سنان از امام صادق (ع): «المسلمون عند شروطهم الا کل شرط خالف کتاب... عزوجل فال یوجز»؛ این عبارت را که به پیامبر گرامی اسلام (ص) نیز نسبت داده اند بدان معنی است که: مسلمانان به شرطهای خود پایبندند، مگر هر شرطی که مخالف کتاب خدا باشد که جایز نیست.

مؤثقه اسحاق بن عمار از امام صادق (ع) عن جعفر عن ابیه (ع) ان علی بن ابیطالب کان یقول «من شرط المرأته شرطاً فلیف لها به فان المسلمین عند شروطهم الا شرطاً حرم حلالاً او احل حراماً».

روایت دعائم الاسلام از امام صادق (ع): عن ابی عبدا... عن ابیه عن آبائه. ان علیاً قال «المسلمون عقد شروطهم الا شرطاً فیه معصیه»

در این خصوص، برخی از دادگاهها نیز با استنباط معنای لزوم از «حدیث شرط» و تعمیم آن به «قولنامه»، متعهد را ملزم به ایفای تعهد مینمایند؛ به طوری که در دادنامه ی ۷۵۷-۷۵/۵/۱۸- شعبه هشتم دادگاه عمومی تهران در مورد خواسته الزام به تنظیم سند رسمی که مستند آن قولنامه ابرازی خواهان بوده؛ آمده است: «... با توجه به اصله الصحه و عدم موجب برای فسخ معامله و نظر به حدیث شریف المومنون عند شروطهم و... خواننده دعوی پس از دریافت مابقی ثمن ملزم به حضور در دفتر اسناد رسمی و انتقال و تنظیم سند به نام خواهان میباشد...» (

۴- تفاوت بین مبیعه نامه و قولنامه

اعتبار بخشیدن قولنامه به عنوان سند عادی بیع دارای ایرادهای حقوقی و مشکلات عملی بسیار است که اهم آن منافات داشتن بیع با ماهیت حقوق قولنامه است که با تفسیر دقیق ماده ۳۶۲ قانون مدنی تبیین می‌گردد.

ماده ۳۶۲ قانون مدنی مقرر می‌دارد «آثار بیعی که صحیحاً واقع شده باشد از قرار ذیل است:

۱- به مجرد وقوع بیع مشتری مالک بیع و بایع مالک ثمن می‌شود.

۲- عقد بیع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک قرار می‌دهد.

۳- عقد بیع بایع را به تسلیم مبیع ملزم می‌نماید.

۴- عقد بیع مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌کند.»

اما مفاد قولنامه در کلیه دعاوی، کیفری، اعم از چک بلامحل، و فروش مال غیر و خیانت در امانت و کلاهبرداری، کاربرد، زیرا در قولنامه خریدار و فروشنده قصد معامله ای را دارند که هنوز مقدمات آن فراهم نشده است و قولنامه متضمن تعهد طرفین که خویشتن را مکلف به انجام امری یا اموری در آینده می کنند.

برخی قائل به تفکیک بین مفاهیم قولنامه و مبیعه نامه شده اند و براین عقیده اند که در بعضی از نوشته ها مبلغ ناچیزی بیعانه می دهد تا برای معامله الباقی ثمن را در مدت معین تحویل دهند و ثمن معامله را در همان جهت تحویل بگیرد عرفاً «قولنامه» نامیده می شود.

مبیعه نامه: آن است که طرفین با قصد خرید و فروش نوشته ای تنظیم می کنند و بیعانه پرداخت نمی کنند هر مبلغی را که می دهند به عنوان ثمن معامله است و آن نوشته تعهد به انجام معامله نیست بلکه خود بیع است.

قولنامه: متضمن تعهد طرفین است، طرفین با تنظیم قولنامه خویشتن را مکلف به انجام امری یا اموری در آینده میدارند. اما «عقد بیع و انعقاد آن وفق مبیعه نامه مالک بیع می شوند چنانچه مبیع به شما تحویل نگردد می توانید دعوی حقوقی الزام به تحویل مبیع را طرح نمائید، اما اگر شما قولنامه تنظیم نموده باشید صرفاً می توانید الزام او به انجام تعهد ویرا بخواهید.

۵- قولنامه همراه با وجه التزام

در بسیاری موارد گذشته از تعهد به انتقال وجه التزامی نیز به عنوان ضمانت اجرای این تعهد معین می شود، برای مثال، در قولنامه ای که برای فروش اتومبیل تنظیم می شود، شرط می کنند که هرگاه یکی از آن دو از حضور در محضر رسمی و انجام معامله منصرف شود، موظف است مبلغی به دیگری بدهد، در چنین فرضی اختلاف شده است که آیا قید وجه التزام بدین معنی است که متخلف با پرداخت آن دیگر التزامی به انجام دادن معامله ندارد یا هدف این است که مشروط له از خواستن این وجه یا درخواست اجبار طرف خود به بیع آزاد باشد و بنابر این او می تواند الزام متعهد را به بستن عقد از دادگاه بخواهد؟

رویه قضائی سالها در پاسخ قطعی بدین سؤال در تردید بوده تا سرانجام هیات عمومی دیوان عالی کشور در رای اصراری شماره ۱۱-۵۲/۳/۳-۲۶ ردیف رای دادگاه استان را که اظهار نظر کرده بود «ضمانت اجرای عدم انجام معامله مطالبه وجه التزام است نه درخواست الزام طرف به انجام معامله». نقض کرد و به پیروی از قصد مشترک طرفین، الزام متعهد به انجام معامله را نیز به اکثریت مجاز شمرد.

حق همین است، زیرا وجه التزام چیزی جز خسارت عدم انجام تعهد نیست، منتهی خسارتی است که دو طرف درباره میزان آن توافق کرده اند، چنانکه قانون مدنی نیز زیر عنوان «در خسارت حاصله از عدم اجرای تعهدات» در ماده ۲۳۰ قانون مدنی شرط مربوط به تأدیه «وجه التزام» را مطرح ساخته است. بنابراین طلبکار را نمی توان مجبور کرد که در صورت عدم اجرای تعهد، تنها به گرفتن خسارت اکتفا کند، واصل تعهد را از مدیون نخواهد به همین جهت است که متعهدله نمی تواند هم خسارت را بخواهد و هم اجرای تعهد اصلی را، زیرا در این مورد خسارتی که معین شده بدل اصل تعهد است و به جای آن داده می شود.

با وجود این، اگر از عبارت قرار داد و اوضاع و احوالی که آنرا احاله کرده است یا از داوری عرف در معامله خاصی، چنین برآید که مقصود دو طرف این بوده است که اجرای اصل تعهد یا پرداختن وجه التزام در اختیار متعهد باشد. دادرس باید

مفاد قرارداد را محترم شمارد، منتها، باید تذکر داد که این تعبیر امری استثنائی و نیازمند دلیل است و قاعده کلی همانست که گفته شد، یعنی وجه التزام تاکید و ضمانت اجرای تعهد اصلی است و امکان مطالبه اصل تعهد را از بین نمی برد. (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ص ۲۸-۲۹)

تفاوت دعوی اثبات مالکیت و دعوی اعلام وقوع معامله با بیع چه خواهد بود؟

تفاوت دعوی اثبات وقوع بیع با اثبات مالکیت در آن خواهد بود که اثبات وقوع بیع در تمامی موارد چه ملک ثبت شده باشد و چه ثبت نشده باشد چه منقول و چه غیر منقول قابل طرح است اما دعوی اثبات مالکیت صرفاً در مورد املاک بدون سابقه ثبتی کارائی لازم را خواهد داشت.

و تفاوت مبیعه نامه با قولنامه این است که مبیعه نامه به سندی می گویند که برابر نقل و انتقال مالکیت اموال منقول و غیر منقول تنظیم و امضاء می شود و یک سند معتبر و انتقال مالکیت مال مورد معامله به انتقال گیرنده را ثابت می کند.

و اما در قولنامه: خریدار و فروشنده قصد معامله ای را دارند که هنوز مقدمات آن فراهم نشده و قولنامه متضمن تعهد طرفین که خویشان را مکلف به انجام امری یا اموری در آینده می کنند.

« قرارداد »

قرارداد در فارسی کنونی بمعنی عقد بکار می رود، در این صورت اختصاص به عقودی که اثر مستقیم آنها تعهد است ندارد در حالیکه ماده ۱۸۳ قانون مدنی تعریف نارسائی از عقد کرده و آنرا اختصاص به عقودی داده که اثر مستقیم آنها تعهد است.

مفهوم لغوی قرارداد شامل عقود عهدی و تملیکی و مالی و غیر مالی و معوض و غیرمعوض است و نیز شامل موافقت هایی است که به منظور منتفی ساختن اثر موجودی محقق میشود و ماده ۷۵۴ قانون مدنی هم به همین وسعت بکار رفته است چون صلح در لغت به معنی مطلق توافق و تسالم است و خلاصه هر نوع توافقی که عنوان یکی از عقود معین را نداشته باشد صلح است و خود صلح جزء عقود معینه در فقه اسلام نبوده است «هر چند که برخی از فقهاء اخیر تمایل داشته اند که آنرا در عداد عقود معینه درآورند ولی توفیقی حاصل نکرده اند» و قانون مدنی هم اقدامی نکرده است که آنرا در عداد عقود معینه درآورد و لغت صلح در صدر ماده ۷۵۲ قانون مدنی به همان مفهوم لغوی خود «یعنی تسالم و توافق» باقی مانده است. و شارع اسلام و مقنن قانون مدنی تعبیر در مفهوم لغوی آن نداده است، در مفهوم لغوی قرارداد هم دلیلی نداریم که مقنن ایران دخل و تصرفی کرده باشد لذا همان مفهوم لغوی جهت است و حجت بودن همین مفهوم لغوی نقض تعریف مذکور در ماده ۱۸۳ قانون مدنی را جبران می کند و بالتیجه میتوان گفت مفهوم قرارداد از مفهوم عقد مذکور در ماده ۱۸۳ قانون مدنی اعم است ولی مقنن ایران در خارج از ماده ۱۸۳ عموماً هر جا که عقد یا عقود را بدون قرینه بکار برده منظورش مساوی است با مفهوم لغوی قرارداد و از این رو است که گفته ایم عقد قرارداد به یک معنی است. مسلم نیست که یکی از معانی قرارداد نوشته ای باشد که حاکی از تراضی و توافق طرفین است هر چند یکی از معانی اصطلاح لاتین مزبور این است (جعفر لنگرودی، ۱۳۸۵؛ ۵۳۲).

نتیجه‌گیری

با توجه به نظرات فقهی و حقوقی که استنباط گردیده مبیعه نامه با قولنامه تفاوت دارد زیرا مبیعه نامه به سندی گفته می‌شود که برای نقل و انتقال مالکیت اموال منقول و غیرمنقول تنظیم و امضاء می‌شود و یک سند معتبر انتقال مالکیت مال مورد معامله به انتقال گیرنده را ثابت می‌کند که سند عادی محسوب می‌گردد. اما در قولنامه خریدار و فروشنده قصد معامله ای دارند که هنوز مقدمات آن فراهم نشده و قولنامه متضمن تعهد طرفین که خویشتن را مکلف به انجام امری یا اموری در آینده می‌کند و سند تعهد محسوب می‌گردد. از اینرو آثار شناسایی احکام مترتب بر هریک متفاوت خواهد بود. به عبارت دیگر آثاری که در اعتبار بخشی به قولنامه به عنوان یک سند عادی همانند مبیعه نامه جریان می‌یابد با آثاری که در اعتبار بخشی به قولنامه به عنوان یک وعده بیع متفاوت می‌باشد. بنابراین علاوه بر نظرات دوگانه ذکر شده که هر کدام قائلی را در میان دارند، نظر سومی هم اشاره شد و آن اینکه برای قولنامه به فراخور وضعیت می‌توان اعتباری همسان با مبیعه نامه یا آنکه وعده بیع محسوب داشت و به این طریق از اراده معاملی در عرف نیز حمایت نمود. در حقیقت اصل اولیه برای قولنامه این می‌باشد که وعده بیع است. در این حال اولین اثری که بر آن بار می‌شود اینست که ذینفع در قرار داد می‌تواند بر علیه متعهد قولنامه اقامه خسارت نماید. ولی زمانی می‌توان آثار وارده بر مبیعه نامه را برای فروشنده و خریدار تلقی نمود که قولنامه در مقام بیع واقع شده باشند و در خصوص اموال غیر منقول نیز برای آنان سندی وجود نداشته باشد و به شهادت و استماع محلی و عرف و خبره وقوع معامله به شیوه قولنامه را برای آن منظور داشته باشند. پس قولنامه می‌تواند جامع بیع و وعده به آن باشد و از اینرو احکام آثاری متفاوت می‌تواند برای آن در نظر گرفت. زمانی که قولنامه در خصوص ملکی باشد که دارای سند رسمی است و با سند انتقال می‌یابد، صرفاً وعده بیع خواهد بود.

بنابراین جامع نظریه پژوهش شامل این مسئله خواهد بود که قولنامه در مقام بیع، بواسطه شهادت خبره و اهل محل و سایر دلایل منظور طرفین از جمله داشتن سند رسمی برای مال منتقل شده در حالی که خلاف آن در قرائن پیشین موجود نباشد، احکام آثر بیع نامه را خواهد داشت. اما در غیر موارد مذکور صرفاً وعده به انتقال خواهد بود که در صورتی که منتقل شده یا معذوریتی برای انتقال مثل رهن دادن مال وجود داشته باشد، صرفاً جبران خسارت را در پی خواهد داشت و در غیر مورد مذکور، لزوم عمل به وعده انتقال خواهد داشت. همچنین آثاری که برای هریک بار می‌گردد در حوزه کیفری نیز موثر خواهد بود. از جمله اینکه در مورد اول انتقال به غیر مصداق کیفری انتقال مال غیر خواهد داشت و لزوم بطلان معامله ثانی در مراجع حقوقی و کیفری انکار ناپذیر است در حالی که در نظر دوم نیز این وصف کیفری خروج موضوعی خواهد داشت و صرفاً یک تخلف از طرف فرونده متصور خواهد بود که تنها راه جبران خسارت با داشتن قدرت اثبات برای وی متصور می‌باشد.

فهرست منابع

قرآن مجید

۱. قانون

۲. امام خمینی (ره) روح اله، (۱۳۹۲). تحریر یالوسیله کتاب بیع، جلد ۱، چاپ اول، تهران: موسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره)

۶۴

مبانی فقهی حقوق اسلامی

۳. آیتی و آناهید (۱۳۹۴). بررسی اعتبار سند عادی (قولنامه) از دیدگاه فقه و حقوق. فقه و مبانی حقوق اسلامی، ۸(۲)، ۱۱-۲۲.

۴. امامی، میرسیدحسن، (۱۳۹۱). حقوق مدنی، جلد (۱) چاپ سی و سوم، تهران: انتشارات اسلامیه.

۵. جعفر لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۸۵). ترمینولوژی حقوق، چاپ شانزدهم، تهران: انتشارات گنج دانش.

۶. حجازی فر ابراهیم، سلیمی مهناز، حسن خانی راضیه. بررسی آثار و ویژگی فقهی حقوقی قرارداد و نقش آن در حفظ سلامت بازار سرمایه. قرآن و طب. ۱۴۰۰؛ ۶ (۴): ۱۸۱-۱۹۴

۷. حجازی فر، ابراهیم، سلیمی، مهناز، & حسنخانی، راضیه. (۱۴۰۱). واکاوی آثار حقوقی مباحه نامه و قولنامه در اموال غیر منقول در حقوق اداری ایران. ماهنامه جامعه شناسی سیاسی ایران، ۵(۱۱)، ۱۱۱۹-۱۱۳۳. doi: ۱۰.۳۰۵۱۰/psi.۲۰۲۲.۳۲۶۸۷۷.۳۰۲۱

۸. سلطان نبی پور، فاطمه، ۱۴۰۰، بررسی نقش قولنامه در ایفای تعهدات طرفین از نظر فقهی، اولین کنفرانس حقوق، حقوق بین الملل، علوم سیاسی و علوم انسانی، <https://civilica.com/doc/۱۴۰۶۵۲۲>

۹. عمید، حسن، (۱۳۶۳). فرهنگ عمید، جلد ۱، چاپ اول، تهران: چاپخانه سپهر.

۱۰. عمید، حسن، (۱۳۶۳). فرهنگ عمید، جلد ۲، چاپ اول، تهران: چاپخانه سپهر.

۱۱. عمید، حسن، (۱۳۶۳). فرهنگ عمید، جلد ۳، چاپ اول، تهران: چاپخانه سپهر.

۱۲. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۵). دوره مقدمات حقوق مدنی درسهایی از عقود معین، جلد ۱، چاپ بیست و چهارم، تهران: انتشارات گنج دانش.

۱۳. کاشانی، سید محمود، نظریه حبله و تقلب نسبت به قانون، چاپ دوم تهران، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی،

۱۴. ۱۳۵۴.

۱۵. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۲). قانون مدنی در نظم حقوق کنونی، چاپ سی و هشتم، تهران: ناشر انتشارات گنج دانش.

۱۶. کهنی خشکیبجاری، محمود، و رستمی چلکاسری، عباداله. (۱۳۹۰). بررسی لزوم قولنامه در فقه امامیه. پژوهش

نامه حقوق کیفری، ۲(۱)، ۱۱۱-۱۱۱. <https://sid.ir/paper/>. fa۲۴۶۷۰۹SID.

۱۷. لطفی، علیرضا. (۱۳۹۱). قولنامه و ادله اعتبار آن. تحقیقات حقوق خصوصی و کیفری (دانشنامه حقوق و سیاست)،

۸(۱۷)، ۱۲۵-۱۴۹. <https://sid.ir/paper/>. fa۱۲۷۷۱۲SID.