

به نام خدا

آثار حقوقی قولنامه

مولفان :

مصطفی اکبری

علیرضا پورنگ

محمدعلی خلیلیان

انتشارات ارسطو
(چاپ و نشر ایران)
۱۴۰۰

نام کتاب: آثار حقوقی قولنامه
مولفان: مصطفی اکبری - علیرضا پورنگ - محمدعلی خلیلیان
ناشر: ارسطو (سامانه اطلاع رسانی چاپ و نشر ایران)
صفحه آرای، تنظیم و طرح جلد: پروانه مهاجر
تیراژ: ۱۰۰۰ جلد
نوبت چاپ: اول - ۱۴۰۰
چاپ: مدیران
قیمت: ۲۶۰۰۰ تومان
فروش نسخه الکترونیکی - کتاب رسان:
<https://chaponashr.ir/ketabresan>
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۴۳۲-۷۱۱-۴
تلفن مرکز پخش: ۰۹۱۲۰۲۳۹۲۵۵
www.chaponashr.ir



فهرست مطالب

شماره صفحه	عناوین
۵	مقدمه
۹	بخش اول : کلیات
۹	فصل اول : مفهوم و ماهیت حقوقی قولنامه
۱۰	گفتار اول : مفهوم قولنامه
۱۷	گفتار دوم : ماهیت حقوقی قولنامه
۲۲	فصل دوم : اعتبار و آثار حقوقی قولنامه
۲۲	گفتار اول : اعتبار قولنامه
۳۷	گفتار دوم : آثار قولنامه
۴۳	فصل سوم : تفسیر و توصیف قولنامه
۴۳	گفتار اول : تفسیر قولنامه
۴۷	گفتار دوم : توصیف قولنامه
۵۱	بخش دوم : قولنامه و ثبت سند
۵۲	فصل اول : نقش شکلی ثبت سند
۵۲	گفتار اول : نظریه رضایی بودن معاملات املاک
۶۸	گفتار دوم : نظریه انحصاری بودن اثبات مالکیت به ثبت سند

فصل دوم : نقش ماهوی ثبت سند	۷۱
گفتار اول : نظریه تشریفاتی بودن معاملات املاک	۷۲
گفتار دوم : نظریه عهدی بودن معاملات ثبت نشده املاک و عدم قابلیت تعارض آن با معاملات ثبت شده	۸۲
فصل سوم : اشکال مختلف معاملات معارض با قولنامه	۸۸
گفتار اول : تعارض بین دو قولنامه عادی	۸۹
گفتار دوم : تعارض میان قولنامه (سند عادی) با سند رسمی	۹۲
نتیجه گیری	۹۶
فهرست منابع و ماخذ	۱۰۱
کتاب	۱۰۱
مقالات	۱۰۳

مقدمه

گاهی افراد قصد خرید یا فروش مالی را دارند، ولی مقدمات آن فراهم نیست، مثلاً خریدار پول کافی ندارد و یا فروشنده باید نسبت به تهیه مفاصا (تصفیه) حساب‌های شهرداری و دارائی و غیره اقدام نماید؛ در این حالت طرفین، قراردادی عادی (قولنامه‌ای) تنظیم می‌نمایند و در آن متعهد می‌شوند در زمان و در مکان مشخصی (دفتر اسناد رسمی) حضور یابند و با شرایط تعیین شده در قولنامه، معامله را واقع و به ثبت برسانند. در اکثر مواقع فروشنده به تعهدات خود که همان تنظیم سند رسمی انتقال مورد معامله به نام خریدار است اقدام می‌نماید اما در موارد دیگری فروشنده بجای عمل به تعهدات مندرج در (قولنامه)، 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 می‌آید و اجتماع حقوق دو متعامل در آن واحد ممکن نمی‌باشد. بنابراین علی‌رغم اینکه قولنامه یکی از معاملات رایج در امر خرید و فروش میباشد و علی‌رغم این شیوع فراوان که ضروریات جامعه و توجیهات عرفی و عقلی نیز آن را تایید می‌نماید 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 نتیجه‌ای جز تحمیل هزینه‌های گزاف به متداعیین و دستگاه قضایی ندارد. نکته دیگر اینکه گونه‌گونی قوانین که هر یک با هدف مشخصی و در برهه‌ی زمانی خاصی تصویب شده‌اند و برداشت‌های متفاوت و بعضاً سلیقه‌ای قضات که منجر به صدور آراء وحدت رویه و اصراری قابل بحث در باب قولنامه‌های معارض گشته از یک سو و از سوی دیگر نظریات و برداشت‌های متفاوت حقوقدانان و

صاحبان قلم همگی دست به دست هم داده اند تا سرنوشت قولنامه و قولنامه‌های معارض و ماهیت حقوقی آنها در هاله ای از ابهام و بعضاً بی عدالتی فرو رود.

اشخاص در زندگی روزمره خود با یکدیگر قرار دادهای گوناگونی را منعقد می‌نمایند که حقوقدانان عقود و قراردادهای منعقدہ بین اشخاص را از زاویه‌های گوناگون تقسیم بندی نموده اند. یکی از این دسته بندی‌ها تقسیم بندی عقود به معین و غیر معین است که در تعریف عقود معین گفته شده که قرار دادهایی هستند که قانون نام خاصی برای آنها گذاشته و شرایط و احکام ویژه ای برای آنها مقرر داشته است مانند: بیع، اجاره، ودیعه و غیره و در تعریف عقود غیر معین نیز گفته شده است که قرار دادهایی هستند که نام و شرایط خاصی در قانون برای آنها وجود ندارد، مانند: قرار دادهای راجع به چاپ و تالیف. اما علی رغم اختلاف نظری که بین فقها در باره صحت این گونه قرار دادها وجود دارد حقوقدانان بالاتفاق اینگونه قرار دادها را در صورتی که شرایط عمومی قرار دادها در آنها رعایت شده باشد و برخلاف نظم عمومی هم نباشند معتبر و لازم الاتباع می‌دانند. نهایتاً مطابق نظر حقوقدانان لازم نیست که توافقات اشخاص حتماً در قالب یکی از عقود معین و یا به صورت شرط در ضمن آن باشد و بنابراین توافقات اشخاص به هر شکلی که بروز و ظهور پیدا کند برای طرفین معتبر و الزام آور است. یکی از این قراردادهای الزام آور قولنامه یا وعده متقابل بیع است که براساس توافق دو اراده حاصل میشود و تعهداتی را برای طرفین عقد (وعده متقابل) می‌آفریند و برای متعاملین لازم الوفاست که به علت نیاز حرفه ای موضوع حاضر مورد بررسی نگارنده قرار گرفته است.

اما اهمیت موضوع از آنجا ناشی می‌شود که امروزه قسمت عمده ای از دعاوی مطروحه در محاکم دادگستری ناشی از قولنامه‌ها می‌باشد که می‌توان از دعاوی چون الزام به انتقال، ادعای بطلان یا فسخ یا انفساخ قولنامه، ابطال سند مالکیت، اثبات مالکیت، فروش مال غیر، کلاهبرداری و دهها عنوان دیگر نام برد و اینکه هنگامی که پای قولنامه به میان می‌آید این امر یکی از مسایل بحث برانگیز در بین محاکم و حقوقدانان کشور و حتی عرف جامعه می‌شود و اسناد عادی (قولنامه هایی) که اشخاص برای خرید و فروش املاک خود می‌نویسند یکی از دشواریهای جامعه ما شده به طوری که حتی دیدگاه قضات ما نسبت به حجیت این اسناد با شک و تردید می‌باشد برای همین رویه قضایی نیز درباره ماهیت و آثار قولنامه مشخص نبوده و هر محکمه ای نیز تفسیر جداگانه ای از قولنامه را برای خود دارد و توجه کوتاه به آرای صادره در مورد قولنامه خود موید این است

که بیشتر قضات ما هنوز در شناخت فلسفه و ماهیت قولنامه دچار تردید شده اند که آیا قولنامه بیع است یا تعهد به بیع. اما نکته مهم اینجاست که این تفاوت برداشتها در ماهیت این عمل حقوقی، در نهایت در تصمیم گیری قضات در رفع تعارض بین دو قولنامه معارض و ترجیح و برتری یکی از آنها نیز موثر بوده است.

علی رغم همه موارد ذکر شده مسئله دیگری که به این مشکلات دامن زده است مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ و ۲۲ قانون ثبت و چگونگی جمع این مواد با مقررات عام قانون مدنی است. لذا مشکلات و معضلات مزبور و انبوه دعاوی حقوقی و کیفری راجع به معاملات املاک در کشور و عدم کارایی مقررات ثبتی و رویه قضایی در تامین نظم و امنیت معاملات و کاهش دادن دعاوی مذکور انگیزه و هدف اصلی اینجانب از انتخاب موضوع حاضر شده است تا شاید قانونگذاران آینده در هنگام تصویب قوانین بعدی همه این مشکلات را مد نظر قرار داده و قوانین را طوری تنظیم نمایند که در ضمن هماهنگی با یکدیگر، باب اعمال نظر و تفسیرهای شخصی را در این زمینه ببندد.

در مورد موضوع حاضر کتب و مقالات متعدد و البته مفیدی نیز وجود دارد که به بررسی و تحلیل قولنامه پرداخته است، لکن این کتب و مقالات از دو جهت دارای ایراد می باشند: اول اینکه بعضا دارای اطاله کلام و پراکنده گویی هستند به طوری که به علت حجیم بودن و وجود مطالب غیر مرتبط خواننده با یک سر درگمی مواجه می شود که نتیجه گیری از موضوعات مطروحه برایش دشوار می شود و به عبارت بهتر همان ابهامات و اختلاف نظرهایی که در رویه قضایی و دکترین وجود دارد به نحوی دیگر وارد کتب و مقالات مذکور گردیده است دوم اینکه راهکارها و تفاسیری که در این کتب و مقالات ارائه شده بعضا نه تنها به حل این مشکلات و معضلات کمکی نمی کند بلکه باعث گسترش نظرات اختلاف برانگیز شده و دامنه این اختلافات را گسترش می دهد اگرچه با اندک تعمق در این نگارشات ردپایی از نظریات استادان گرانقدر حقوق (کاتوزیان و شهیدی) به عنوان ریشه و اصل مشاهده می شود.

بخش اول :

کلیات

در این بخش ابتدا در فصل نخست به بررسی مفهوم و ماهیت حقوقی قولنامه می پردازیم تا تصور درستی از این عمل حقوقی داشته باشیم و بدانیم دقیقا منظور ما از این عمل حقوقی چیست لذا مفهوم قولنامه را از سه زاویه لغوی و فقهی و حقوقی مورد بررسی قرار داده و سپس ماهیت آن را تبیین می نماییم ؛ چرا که حقوقدانان بعضا برداشتهای متفاوتی از چیستی این عمل حقوقی دارند. در فصل دوم به مسئله اعتبار و آثار حقوقی قولنامه پرداخته شده است بدین صورت که با در نظر گرفتن ماهیت حقوقی قولنامه اعتبار هر یک از صور آن بررسی سپس به آثار آن اشاره شده است. در فصل سوم نیز به مسئله توصیف و تفسیر قولنامه پرداخته شده است.

فصل اول : مفهوم و ماهیت حقوقی قولنامه

در این فصل طی دو مبحث به بررسی مفهوم و ماهیت حقوقی قولنامه پرداخته شده است در ذیل مبحث مفهوم قولنامه، این عمل حقوقی از سه زاویه لغوی و فقهی و حقوقی مورد تعریف قرار گرفته است سپس در مبحث ماهیت حقوقی قولنامه اهم برداشتهای حقوقدانان از ماهیت این عمل حقوقی مورد بررسی قرار گرفته است.

گفتار اول : مفهوم قولنامه

برای شناخت دقیق از این عمل حقوقی ابتدا لازم است درک درستی از آن داشته باشیم بنابراین به تبیین مهم ترین تعاریفی که در باب قولنامه در کتب حقوقی وجود دارد می پردازیم ؛ لذا این عمل حقوقی از سه زاویه لغوی، فقهی، و حقوقی، مورد تعریف قرار می گیرد.

الف : تعریف لغوی قولنامه

از نظر لغوی قولنامه چنین تعریف شده است :

« عهد و پیمان نوشته، سندی که فروشنده و خریدار به دلال دهند که مبیع را به فلان مبلغ بیع و شری خواهند. »^۱

در جای دیگری گفته شده است که قولنامه از دو واژه قول و نامه تشکیل شده است قول در لغت مصدرعربی است و به معنای سخن گفتن و در معنای عرفی آن به معنی پیمان بستن و قرار گذاشتن آمده است و نامه، کلمه ای است که از زبان پهلوی و واژه نامک به معنی کاغذ و نوشته و کتاب به کار رفته است.^۲

ب : تعریف فقهی قولنامه

از نظر فقهی قولنامه چنین تعریف شده است :

(قولنامه) اسمی است غیر عربی که به گفته مؤلف المعجم الوسیط عبارت است از « مقداری از بها که بیشتر پرداخت می شود تا اگر معامله انجام پذیرفت بخشی از بهای کامل باشد و گر نه از آن فروشنده باشد. » ابن اثیر نیز قولنامه را چنین شرح کرده است « کالایی را خریده و به صاحب آن چیزی پرداخت کرده باشد تا اگر معامله انجام یابد بخشی از بها به حساب آید و گرنه از آن صاحب کالا باشد و خریدار حق بازگرداندن آنرا ندارد. »

۱. معین دکتر محمد و شهیدی دکتر سید جعفر، لغت نامه دهخدا، جلد دوازدهم، چاپ دوم از دوره جدید، انتشارات دانشگاه تهران، سال ۱۳۷۷، ص ۱۷۸۱۵.

۲. شاکری، محمد رضا، « قولنامه و آثار آن در معاملات»، مجله کانون وکلای دادگستری مرکز، شماره مسلسل ۱۷۳ دوره جدید شماره ۴، تیر ماه ۸۲، ص ۱۴۴.

با بررسی این تعاریف است که اهل شریعت در ماهیت قولنامه قائل شده اند که « قولنامه همانند فروختن با حق خیارمشروط است. »^۱

بدین ترتیب که دو طرف به شرط پرداخت مبلغی معین، به خریدار حق خیار می‌دهند؛ به این معنی که به هنگام بر هم زدن معامله فروش با حق خیار مشروط به تملیک درآوردن آنچه به فروشنده پرداخته است می‌باشد؛ و اگر آن را برهم نزنند مبلغ پرداختی بخشی از بها به حساب می‌آید.

با توجه به مطالب فوق الذکر در قواعد شریعت فروش قولنامه‌ای همان فروختن با شرط حق خیار مشروط به نظر آمده و جایز می‌باشد؛ زیرا شرط مذکور ذاتا جایز و رضایتمندانه در خود قرارداد آمده است.^۲ 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 :

الف - آیات قرآن : ۳

۱- آیه ۱ سوره مائده : « یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود. » ای کسانی که ایمان آورده‌اید به عقود پیمان‌های خود وفادار باشید.

۲- آیه ۹۱ سوره انعام : « و اوفوا بعهد الله اذا عاهدتم و لاتنقضوا الایمان بعد توکیدها و ... » و هنگامی که عهد می‌بندید به عهد خود وفا کنید و پیمانی که محکم و استوار کردید نقض نکنید و ...

۳- آیه ۳۴ سوره بنی‌اسرائیل : « ... و اوفوا بالعهد ان العهد کان مسئولا. » به عهد خود وفا کنید که به راستی در قیامت از عهد و پیمان سوال خواهد شد.

۱. کیانی زاده، سعید، نقد و بررسی معاملات معارض، استاد راهنما دکتر محمود مال میر، دانشگاه ازاد اسلامی واحد خوراسگان، پاییز ۱۳۹۰، ص ۴.

۲. منبع پیشین، ص ۵.

۳. خاکباز، مهدی، «جایگاه قولنامه در فقه و حقوق موضوعه»، مجله قضاوت، شماره مسلسل ۶۶، مهر و ابان، ۸۹، ص ۴.

آیه ۱۰ سوره فتح: «و من اوفی بما عاهد علیه الله فسیؤتیه اجرا عظیما.» و هر کس 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 عهدیکه 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 لاتفعلون. کبر مقتا عند الله ان تقولوا ما لاتفعلون.» 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 پیشه‌کنندگان 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.)

۸- آیه ۱۷۷ سوره بقره: «و الموفون بعهدهم اذا عاهدوا.» اگر عهد کنند به عهد خود وفا می‌کنند.

۹- آیه ۲۷ سوره بقره: «الذین ینقضون عهدالله من بعد میثاقه و یقطعون ما امرالله به ان یوصل به ویفسدون فی الارض اولئک هم الخاسرون.» کسانی که عهد خدا را بعد از محکم و استوار شدن آن نقض می‌کنند رشته‌ای که خدا آنان را به پیوند آن امر کرده است می‌گسلند و در زمین فساد می‌کنند آنها همان زیانکارانند.

۱۰- آیه ۵۶ سوره انفال: «والدین عاهدت منهم ثم ینقضون عهدهم فی کل مره و هم لایتقون.» و کسانی که چند بار با تو (پیامبر) عهد مسالمت بستند آنگاه عهد تو را در هر بار شکستند و در راه حفظ عهد، تقوی نکردند.

ب- احادیث و روایات :^۱

۱- قال رسول الله (صلى الله عليه و آله و سلم) : « من كان يومن بالله و اليوم الآخر فليف اذا وعده. » هر که به خدا و روز قیامت ایمان دارد باید هرگاه وعده می‌دهد به آن وفا کند.

۲- الامام علی (علیه‌السلام) : « الوفاء حصن السود. » وفاداری دژ سروری است.

۳- الامام علی (علیه‌السلام) : « الوفاء عنوان وفورالدين و قوه المانه. » وفاداری نشانه دین‌داری زیاد و امانت‌داری قوی است.

۴- الامام علی (علیه‌السلام) : « افضل الامانه الوفاء بالعهد. » برترین امانت‌داری، وفای به عهد است.

۵- الامام علی (علیه‌السلام) : « افضل الصدق الوفاء بالعهود. » بالاترین صداقت، وفای به پیمان‌هاست.

۶- الامام علی (علیه‌السلام) : « لاتعتمد علی موده من لایوفی بعهدده. » به دوستی کسی که به عهد خود وفادار نیست، اعتماد نکن.

۷- امام زین‌العابدین (علیه‌السلام) : « لما سئل عن جميع شرايط الدين : قول الحق و الحكم بالعدل و الوفاء بالعهد. » در پاسخ به این سوال که چکیده شرایط دین چیست؟ حق‌گویی، داوری عادلانه و وفای به عهد.

۸- الامام الصادق (علیه‌السلام) : « ثلاثه لا عذر لاحد فيها : اداء الی البر و الفاجر و الوفاء بالعهد للبر و الفاجر و بر الوالدين كانا او فاجرین. » سه چیز است که هیچ‌کس در آنها معذور نیست : برگرداندن امانت به نیکوکار و تبه‌کار، وفای به عهد با نیکوکار و تبه‌کار و خوش‌رفتاری با پدر و مادر، نکوکار باشند یا تبه‌کار.

ج : تعریف حقوقی قولنامه

درباره تاریخچه پیدایش قولنامه در ایران اطلاعات جامعی وجود ندارد ولی آنچه مسلم است

این است که قولنامه به معنای قرارداد تشکیل بیع در فقه تحت این عنوان سابقه ای ندارد ولی بنظر می‌رسد که مبنای پیدایش قولنامه تصویب مقررات ثبتی سال ۱۳۱۰ بوده است که به موجب آن مقررات ثبت معاملات املاک اجباری گردید و به دلیل اینکه معمولاً تهیه مقدمات تنظیم سند رسمی بطور همزمان ممکن نبود لذا عموم مردم قراردادهای خود را تحت عنوان قولنامه تنظیم می‌نمودند تا در زمان مناسب که لوازم و مقدمات تنظیم سند رسمی فراهم گردید مبادرت به تنظیم و ثبت سند معامله نمایند.

دکتر کاتوزیان قولنامه را از جمله موارد وعده متقابل بیع دانسته و نوشته اند « وعده متقابل بیع که قولنامه مصداق بارز آن است و ضمن آن می‌توان از آثار تعهد به فروش به اشخاص معین یا خودداری از فروش و همچنین اسقاط حق فروش سخن گفت » و در طبیعت حقوقی این قرار داد می‌افزایند « در مواردی که خریدار و فروشنده قصد انجام معامله‌ای را دارند که هنوز مقدمات آن فراهم نشده است قراردادی می‌بندند و تعهد می‌کنند که معامله را با شرایط معین در مهلت خاص انجام دهند. سندی را که در این باب تنظیم می‌شود را وعده بیع و در زبان عرف « قولنامه » می‌نامند. بدین ترتیب هدف از تنظیم قولنامه اینست که برای دو طرف دینی بوجود آید که موضوع آن انشا عقد بیع است. به همین جهت، اگر یکی از آن دو طرف از اجرای تعهد خود سر باز زند، دیگری می‌تواند الزام او را به بیع از دادگاه بخواهد. »^۱ همچنین ایشان در جای دیگری پس از بیان این مقدمه که گاهی گفتگوهای مقدماتی درباره بستن پیمانی به توافق می‌انجامد، ولی مشکل و یا مشکلاتی در میان است که مانع انعقاد قرارداد نهایی میشود و یا گاهی یکی از دو طرف معامله تصمیم قاطع خویش را گرفته باشد ولی دیگری هنوز در تردید است می‌خواهد آن را برای خود ذخیره و حفظ نماید تا هر گاه مایل باشد بدان ببیوندد و اضافه می‌نماید که در این گونه موارد است که طرفین پیمان مقدماتی یا پیش قراردادی درباره انعقاد قرارداد نهایی می‌بندند و بر مبنای آن خود را ملزم به بستن پیمان می‌کنند ایشان در ادامه بیان می‌نمایند که در این نوع قرار دادها یا طرفین میل ندارند که در همان زمان، مفاد عقد اصلی در خارج تحقق یابد و یا مانعی برای انعقاد عقد اصلی وجود دارد. قصد مشترک آنها این است که ملتزم به انجام آن شوند و تحقق عقد مورد نظر را به وقت دیگری موکول کنند مثلاً شخصی که قصد خرید زمینی را دارد و پول به اندازه کافی در آن موقع ندارد و نیز مالک باید مقدمات انتقال را فراهم نماید با انجام مذاکره ابتدایی در باره شرایط معامله

۱. کاتوزیان، ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی عقود معین، جلد اول، چاپ دهم، تهران، انتشارات گنج دانش، ۱۳۸۶، ص ۲۵.

به توافق رسیده اند، لیکن آماده تحقق عقد اصلی نیستند. پس خریدار تعهد می کند که زمین را با قیمت معین خریداری نماید و قسمتی از ثمن را نیز می پردازد و فروشنده نیز در مقابل، ملزم به انتقال و تحقق عقد اصلی می شود. از این توافق گاهی حق عینی به وجود نمی آید؛ بلکه نتیجه آن ایجاد حق دینی است. طرفین مبلغی را نیز به عنوان وجه التزام قرار می دهند بدین ترتیب که اگر خریدار نقض عهده کند، حقی به وجه پرداختی نداشته باشد و اگر فروشنده امتناع ورزد، بیعانه را به علاوه معادل آن به خریدار بدهد سندی که حاوی این قرارداد است در عرف دادوستد قولنامه می نامند. آثار این قرارداد و معنی قید وجه التزام همه تابع قصد مقدماتی طرفین است از ظاهر این پیمان چنین بر نمی آید که طرفین در به هم زدن آن آزاد باشند، مگر اینکه در قولنامه تصریح شود؛ پس اگر یکی از طرفین از انجام تعهد خودداری نماید، طرف دیگر حق دارد الزام او را از دادگاه بخواهد.^۱

دکتر جعفری لنگرودی قولنامه را چنین تعریف کرده است: «قولنامه نوشته ای است که به موجب آن یک طرف تعهد می کند که در آینده عمل حقوقی معینی را انجام دهد و یا عقدی را در آینده منعقد کند و آن عقد ممکن است بیع یا اجاره یا از دواج باشد.»^۲

و نیز ایشان گفته اند: «قولنامه سندی است که در آن با بیع تعهد فروش عین معینی را که مالک آن است در آینده معلوم و در برابر ثمن معینی می کند و در حین قولنامه نقل مالکیت صورت نمی گیرد و یا قولنامه نوشته ای است غالباً عادی و حاکی از توافق بر واقع ساختن عقدی در مورد معینی که ضمانت اجراء تخلف از آن پرداخت مبلغی است. این توافق مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی است.»^۳

برخی گفته اند در قولنامه، طرفین حسب مورد متعهد و متعهدله نامیده می شوند. گاه در شرطی با بیع متعهد و طرف مقابل او متعهدله و در شرطی دیگر طرف مقابل یعنی مشتری متعهد به پرداخت ثمن یا عوض و طرف دیگر او (با بیع، متعهدله تلقی می گردد مثلاً: در معامله زمین، مورد معامله بدون اینکه در طرح های عمرانی یا شهرداری و ... بوده باشد، فروشنده «متعهد» و خریدار «متعهدله» نامیده می شود و در مقابل او خریدار که پرداخت ما بقی ثمن در دفتر خانه را به هنگام

۱. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، تهران، انتشارات بهنشر، سال ۱۳۶۹، ص ۳۹۰.

۲. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، دانشنامه حقوقی، جلد پنجم، تهران، انتشارات امیر کبیر، ۱۳۵۲، ص ۱۰۱.

۳. منع پیشین، ص ۱۰۱.