

بررسی ماهیت حقوقی قولنامه و نقش آن در تحقق مالکیت

(تاریخ دریافت ۱۴۰۴/۰۵/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۴/۰۶/۰۳)

نیما عزیزی^۱

دانشجوی کارشناس ارشد خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد مرودشت

محبوبه کهزادی

دکتری حقوق جزا و جرم شناسی دانشگاه آزاد اسلامی واحد بین الملل کیش

چکیده

قولنامه به عنوان یکی از نهادهای پرکاربرد در حقوق معاملات، همواره موضوع بحث و اختلاف نظر میان حقوقدانان، قضات و عرف جامعه بوده است. پرسش اصلی این پژوهش آن است که آیا قولنامه به تنهایی موجب انتقال مالکیت می شود یا صرفاً قراردادی مقدماتی محسوب می گردد که تنها با تبدیل به سند رسمی قابلیت ایجاد مالکیت را پیدا می کند. در کنار این سؤال اساسی، پرسش های فرعی نیز مطرح می شود؛ از جمله این که: جایگاه قولنامه در حقوق ایران در مقایسه با نظام های حقوقی فرانسه، آلمان و انگلستان چیست؟ آیا رویه قضایی و آرای وحدت رویه توانسته اند ابهامات موجود پیرامون این نهاد را برطرف سازند؟ و در نهایت، چه راهکارهایی برای ارتقای جایگاه حقوقی قولنامه در نظام حقوقی ایران قابل ارائه است؟

ضرورت تحقیق حاضر از آنجا ناشی می شود که بخش قابل توجهی از دعاوی مطروحه در محاکم حقوقی کشور مربوط به اختلافات ناشی از قراردادهای غیررسمی، به ویژه قولنامه است. در حالی که قانون ثبت، انتقال مالکیت اموال غیرمنقول را منحصرأ از طریق سند رسمی معتبر



می‌داند، در عمل بخش عمده‌ای از مردم همچنان به تنظیم قولنامه اکتفا می‌کنند. این تعارض میان قانون و عرف، لزوم انجام پژوهشی جامع برای تبیین جایگاه قولنامه را دوجندان می‌سازد.

روش تحقیق در این مقاله، توصیفی - تحلیلی است که با بهره‌گیری از منابع کتابخانه‌ای، بررسی قوانین و مقررات داخلی، مطالعه تطبیقی نظام‌های حقوقی خارجی و تحلیل رویه قضایی و آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور انجام شده است.

یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که قولنامه در حقوق ایران واجد اثر الزام‌آور و تعهد‌آور است، اما به‌خودی‌خود سبب انتقال مالکیت نمی‌گردد. این نتیجه همسو با مبانی فقهی، اصول حقوق مدنی و رویه قضایی است. در عین حال، بررسی تطبیقی نشان داد که کشورهای دیگر نیز برای قراردادهای مقدماتی جایگاهی خاص قائل هستند و از ابزارهای حقوقی متنوعی برای تنظیم رابطه طرفین استفاده می‌کنند. در نتیجه، می‌توان گفت که بهترین راهکار در نظام حقوقی ایران، نه نفی مطلق قولنامه، بلکه ساماندهی و پذیرش آن به‌عنوان قراردادی مقدماتی الزام‌آور در کنار تقویت جایگاه اسناد رسمی است. چنین رویکردی ضمن ارتقای امنیت حقوقی معاملات، از بروز اختلافات گسترده در محاکم جلوگیری خواهد کرد.

واژگان کلیدی: قولنامه، انتقال مالکیت، سند رسمی، معاملات املاک، تعهد



مقدمه

نظام حقوقی ایران که عمدتاً مبتنی بر آموزه‌های فقه امامیه و تلفیق آن با قوانین مدرن است، ساختاری نسبتاً منسجم در زمینه تملک، انتقال، و ثبت رسمی اموال غیرمنقول بنا نهاده است. در این بستر، قولنامه به عنوان یکی از پرکاربردترین اسناد غیررسمی، نقش محوری در تنظیم توافقاتی مقدماتی میان متعاملین، به‌ویژه در معاملات املاک ایفا می‌کند. در عمل، اغلب معاملات مربوط به خرید و فروش املاک در ایران با تنظیم قولنامه آغاز می‌شود و بعضاً طرفین تا سال‌ها بدون مراجعه به دفاتر اسناد رسمی، تنها بر اساس آن به عنوان مبنای تملک یا مطالبه حق خود استناد می‌نمایند. (شهیدی، ۱۳۹۷)

اما این وضعیت، در کنار سادگی و دسترس‌پذیری، موجب بروز چالش‌های حقوقی عمیقی گردیده است. به‌ویژه در دعاوی مرتبط با مالکیت، حق انتقال، و قابلیت اجرای مفاد قولنامه، اختلاف‌نظرهای بنیادینی در *doctrine* حقوقی ایران و نیز در رویه‌ی قضایی وجود دارد. پرسش اصلی این است که:

آیا صرف تنظیم یک قولنامه موجب انتقال مالکیت می‌گردد یا چنین اثری تنها با تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تحقق می‌یابد؟

این پرسش نه تنها یک مسأله نظری و آکادمیک است، بلکه آثار عملی گسترده‌ای دارد. به‌عنوان نمونه، ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مقرر می‌دارد که: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا



این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت». به همین ترتیب، مواد ۴۶ و ۴۷ همان قانون نیز ثبت رسمی برخی معاملات را الزامی کرده‌اند. (قانون ثبت اسناد و املاک، ماده ۲۲. مصوب ۱۳۱۰) با این حال، در آرای متعدد دیوان عالی کشور، محاکم عمومی حقوقی، و حتی نظریات مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه، مشاهده می‌شود که در برخی موارد، قولنامه به عنوان سند عادی واجد آثار الزام‌آور حقوقی تلقی شده و گاه حتی در صورت وجود شرایط صحت معامله، به عنوان مبنای انتقال مالکیت نیز پذیرفته شده است.^۱ رأی وحدت رویه شماره ۶۲۱ مورخ ۱۳۷۶/۱۰/۲۹ هیأت عمومی دیوان عالی کشور^۱ این اختلاف ظاهری بین ظاهر قانون و رویه قضایی، چالشی جدی در تحلیل ماهیت و آثار قولنامه پدید آورده است.

مبحث اول: تعریف، اقسام و ماهیت حقوقی قولنامه

۱. تعریف قولنامه

«قولنامه در عرف حقوقی و بین مردم، به قراردادی گفته می‌شود که طرفین آن متعهد می‌شوند در آینده معامله‌ای (معمولاً بیع) را با شرایط مشخصی انجام دهند. این سند اگرچه در قوانین موضوعه تعریف نشده، اما در عمل و رویه قضایی به رسمیت شناخته شده و تحت عنوان سند عادی تعهد به انجام معامله یا پیش قرارداد قابل بررسی است» (صفایی، ۱۴۰۰). به بیان دقیق‌تر، قولنامه سندی است که در آن یکی از طرفین یا هر دو طرف، متعهد به انجام معامله‌ای در آینده می‌شوند. این تعهد می‌تواند یک طرفه (مثلاً فقط فروشنده متعهد به انتقال ملک در آینده باشد) یا دوطرفه (هر دو طرف تعهد به انجام معامله رسمی در آینده نمایند) باشد. (کاتوزیان، ۱۳۹۸)

^۱ قولنامه اگر واجد شرایط صحت عقد باشد، می‌تواند مبنای الزام به تنظیم سند رسمی قرار گیرد و آثار حقوقی معتبر دارد



برخی از حقوقدانان قولنامه را نه یک عقد مستقل، بلکه نوعی تعهد الزام آور دانسته‌اند که اگر شرایط اساسی صحت معاملات را داشته باشد، قابلیت الزام طرفین به اجرای مفاد آن، از جمله الزام به تنظیم سند رسمی انتقال مالکیت را دارد. (شهیدی. ۱۳۹۷) بنابراین، قولنامه واجد ویژگی‌های شکلی خاصی نیست، بلکه تابع قواعد کلی قراردادها در ماده ۱۰ قانون مدنی است، مشروط بر آن که مخالف صریح قانون نباشد.

۲. اقسام قولنامه

قولنامه‌ها به اعتبار مفاد و آثار حقوقی خود به اقسام مختلفی تقسیم می‌شوند. مهم‌ترین تقسیم‌بندی به شرح زیر است:

الف) قولنامه تعهدی

در این نوع، طرفین صرفاً تعهد می‌کنند که در آینده معامله‌ای را با شرایط خاص انجام دهند. ماهیت این قولنامه تعهد صرف است و به‌خودی‌خود ناقل مالکیت نیست، بلکه طرفین را متعهد به انعقاد عقد اصلی (مانند بیع یا اجاره) در آینده می‌سازد. (جعفری لنگرودی. ۱۴۰۱) بیشترین دعاوی حقوقی مربوط به این نوع قولنامه است، چرا که خریدار یا فروشنده ممکن است از انجام معامله نهایی امتناع ورزد.

ب) قولنامه معاملی (بیع واقعی)

در برخی موارد، اگرچه عنوان سند "قولنامه" است، اما مفاد آن بیانگر انجام عقد بیع کامل و منجز است. در این صورت، چنانچه شرایط صحت معامله فراهم باشد (اهلیت، قصد، معلوم بودن مبیع و ثمن و...)، این سند به عنوان بیع صحیح تلقی شده و می‌تواند حتی مبنای انتقال



مالکیت باشد، مشروط بر اینکه مانع قانونی نظیر لزوم ثبت رسمی در میان نباشد. (رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، مورخ ۱۳۷۶/۰۸/۲۶.) در رویه قضایی، تشخیص این که سند تنظیم شده قولنامه تعهدی است یا بیع منجز واقعی، بسته به مفاد سند، قصد طرفین، و اوضاع و احوال حاکم دارد. (نظریه مشورتی شماره ۱۰۱۲/۹۸/۷ مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۵)

۳. ماهیت حقوقی قولنامه

قولنامه، بسته به نوع آن، می‌تواند دارای یکی از ماهیت‌های زیر باشد:

الف) قرارداد مقدماتی

در این معنا، قولنامه را می‌توان نوعی توافق مقدماتی بر عقد اصلی دانست. طرفین تعهد می‌کنند که در آینده عقد اصلی (مانند بیع رسمی) را منعقد نمایند. این گونه توافقات مشمول اصل حاکمیت اراده و ماده ۱۰ قانون مدنی هستند، و در صورت تخلف، طرف متضرر می‌تواند الزام طرف دیگر به تنظیم سند رسمی یا مطالبه خسارت ناشی از عدم انجام تعهد را درخواست نماید. (قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران، ماده ۱۰ و ماده ۲۱۹)

ب) عقد بیع منجز

چنانچه شرایطی چون تراضی، معلوم بودن مورد معامله و ثمن، قصد و رضا و سایر ارکان معامله در متن قولنامه موجود باشد، و طرفین قصد انشای عقد بیع داشته باشند، می‌توان ماهیت آن را عقد بیع منجز و لازم تلقی نمود، حتی اگر آن را "قولنامه" نامیده باشند. در این حالت،



قولنامه یک سند عادی ناقل مالکیت محسوب می‌شود، مشروط بر اینکه منع قانونی برای انتقال وجود نداشته باشد. (محسنی. ۱۴۰۰)

ج) تعهد یک‌جانبه

در مواردی که فقط یکی از طرفین (مثلاً فروشنده) متعهد می‌شود در آینده معامله‌ای را انجام دهد، قولنامه می‌تواند نوعی تعهد یک‌طرفه الزام‌آور محسوب شود. در این صورت، متعهدله می‌تواند الزام متعهد را به انجام مفاد تعهد از دادگاه درخواست کند.

مبحث دوم: تحلیل جایگاه قانونی قولنامه و تأثیر آن بر مالکیت

۱. مقدمه: تمایز میان تعهد به فروش و تحقق بیع

در فقه امامیه و نیز نظام حقوقی ایران، مالکیت به عنوان یکی از مهم‌ترین حقوق مالی، زمانی به شخص منتقل می‌شود که شرایط تحقق عقد تملیکی، از جمله بیع، محقق شود. قولنامه اما در اغلب موارد تنها حاوی تعهد به انجام بیع در آینده است، نه خود بیع. از این رو، تمایز میان تعهد به بیع (قولنامه) و تحقق بیع (ایجاد مالکیت) در حقوق ایران اهمیت بسزایی دارد. (شهیدی. ۱۳۹۷)

۲. تحلیل ماده ۱۰ قانون مدنی و اثر آن بر قولنامه

بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی، «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد کرده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشند نافذ است». این اصل، مبنای صحت بسیاری از قولنامه‌هاست. به بیان دیگر، حتی اگر در قوانین صراحتی درباره قولنامه وجود نداشته باشد، با



اتکا بر اصل آزادی اراده و ماده مذکور، اعتبار قولنامه‌ها از منظر تعهد الزام‌آور تأیید می‌شود. (کاتوزیان، ۱۳۹۸) با این حال، این ماده تنها ناظر به اعتبار تعهدات قراردادی است و اثری در نقل مالکیت عین خارجی ندارد. زیرا نقل مالکیت در حقوق ایران تابع تشریفاتی خاص است که از جمله آن‌ها ثبت رسمی است، به ویژه در اموال غیرمنقول که مطابق مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، انتقال آن‌ها بدون سند رسمی امکان‌پذیر نیست.

۳. بررسی مواد قانونی مرتبط با انتقال مالکیت اموال غیرمنقول

ماده ۲۲ قانون ثبت مقرر می‌دارد: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به نام او ثبت شده یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز به ثبت رسیده یا کسی که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت». همچنین ماده ۴۶ تصریح دارد که ثبت سند نقل و انتقال اموال غیرمنقول الزامی است، و ماده ۴۸ نیز سندی را که ثبت نشده باشد، در مراجع رسمی پذیرفته نمی‌داند. از این مجموعه مواد چنین استنباط می‌شود که قولنامه به تنهایی نمی‌تواند دلیل اثبات مالکیت یا موجب انتقال آن باشد، مگر آن که طرفین پس از تنظیم قولنامه، معامله را به صورت رسمی انجام دهند.

۴. رویه قضایی و قولنامه: الزام به تنظیم سند یا مالکیت بالفعل

رویه قضایی ایران نیز عمدتاً از این دیدگاه تبعیت می‌کند که قولنامه به عنوان یک سند عادی، صرفاً سبب تعهد به انتقال است، نه انتقال مالکیت. بسیاری از آراء دادگاه‌ها در دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی، صراحتاً قولنامه را دلیل تعهد فروشنده به انتقال ملک تلقی می‌کنند، نه ناقل



واقعی آن. (رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ دیوان عالی کشور مورخ ۱۳۷۶/۰۸/۲۶) با این وجود، در مواردی که مفاد قولنامه به گونه‌ای باشد که بیع تحقق یافته باشد (همان‌طور که در مبحث قبل اشاره شد)، برخی مراجع قضایی، از جمله دیوان عالی کشور، آن را سندی دال بر تحقق بیع می‌دانند، ولو اینکه انتقال رسمی صورت نگرفته باشد. اما در چنین مواردی نیز قابلیت استناد به سند در برابر اشخاص ثالث تابع ثبت رسمی است، و بدون آن، مالکیت نمی‌تواند در برابر دولت و اشخاص ثالث قابل دفاع باشد (نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه، شماره ۱۴۰۱/۱۴/۲۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۱).

۵. نظریه‌های دکترین در خصوص اثر قولنامه بر مالکیت

در دکترین حقوقی ایران دو نظریه اصلی درباره اثر قولنامه بر مالکیت وجود دارد:

الف) نظریه تعهد محض

بر اساس این دیدگاه، قولنامه تنها یک تعهد است و به هیچ‌وجه موجب انتقال مالکیت نمی‌شود. انتقال مالکیت صرفاً زمانی واقع می‌شود که سند رسمی تنظیم گردد. این نظر با مبنای فقهی و نیز قواعد قانون ثبت انطباق بیشتری دارد. (صفایی، ۱۴۰۰)

ب) نظریه تملیک بالقوه مشروط

این دیدگاه معتقد است اگر قولنامه حاوی شرایط اساسی صحت عقد باشد و طرفین قصد انشاء داشته باشند، می‌تواند دلالت بر تحقق بیع و در نتیجه انتقال مالکیت داشته باشد؛ هرچند این انتقال در برابر اشخاص ثالث قابل استناد نباشد مگر پس از ثبت رسمی. (محسنی، ۱۴۰۰)



۶. تحلیل فقهی: قولنامه در فقه امامیه

در فقه شیعه، اصل بر صحت عقود و لزوم وفای به عهد است. چنانچه طرفین قصد انشای بیع داشته باشند و ارکان عقد حاصل باشد، بیع تحقق می‌یابد، حتی اگر آن را قولنامه یا پیش‌قرارداد بنامند. با این حال، چنانچه قصد طرفین تعهد به انجام بیع در آینده باشد، آنچه واقع شده تعهد به بیع (الوعد بالبیع) است، که الزام‌آور ولی فاقد اثر تملیکی است. (موسوی خمینی. ۱۳۸۰ ه.ق) فقها همچنین به اصل «لزوم العقود» (آیه شریفه: یا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ) استناد می‌کنند و بر لزوم وفای به تعهدات تأکید دارند. بنابراین از منظر فقهی، اگر تعهد در قولنامه صحیح باشد، متعهد ملزم به اجرای آن است، اما مالکیت تنها با عقد بیع منجز حاصل می‌شود، نه صرف قولنامه‌نویسی.

۱-۶ دیدگاه فقهای امامیه

شیخ انصاری (۱۲۹۱-۱۲۲۳ ق)

شیخ انصاری در مکاسب بیان می‌کند که وعده به بیع به خودی خود فاقد اثر الزام‌آور است و تنها در صورتی که در قالب شرط ضمن عقد لازم گنجانده شود، تعهد حقوقی ایجاد می‌کند. او دلیل این نظر را حفظ آزادی اراده طرفین و جلوگیری از اجبار در معاملات می‌داند. بنابراین، قولنامه صرفاً از منظر اخلاقی و شرعی ارزشمند است و وفای به آن توصیه می‌شود، اما الزام قانونی ندارد. (شیخ انصاری، المكاسب)



علامه حلی (۷۲۶-۶۶۵ ق)

علامه حلی نیز در المقننه و القواعد بر همین نکته تأکید دارد. او بیان می‌کند که وعده ابتدایی، با اینکه در عرف معاملات رایج است، از نظر حقوقی تنها زمانی معتبر است که به عقد لازم پیوسته باشد. دلیل این امر، ضرورت رعایت نظم حقوقی و جلوگیری از اختلافات ناشی از توافقات غیررسمی است. به گفته وی، قولنامه بدون سند رسمی به تنهایی نمی‌تواند ایجاد مالکیت یا الزام حقوقی کند. (علامه حلی، قواعد احکام)

محقق حلی (۷۲۵-۶۵۰ ق)

محقق حلی در شرایع اسلامی بر اهمیت رعایت اخلاق و وفای به عهد تأکید می‌کند، اما وعده ابتدایی را فاقد لزوم حقوقی می‌داند. او اشاره می‌کند که وعده به بیع بیشتر ارزش توصیه‌ای و شرعی دارد و در صورتی که طرفین به آن عمل کنند، به اعتبار اخلاقی معامله افزوده می‌شود، ولی هیچ اثر حقوقی قطعی ندارد. (محقق حلی، شرایع الاسلام)

شهید اول (۷۹۳-۷۳۸ ق)

شهید اول در لمعه الدمشقیه می‌گوید که وعده به بیع از نظر شرعی مستحب است و رعایت آن موجب تحصیل ثواب است، اما به طور مستقل تعهدی ایجاد نمی‌کند. وی دلیل این امر را توجه به اصل آزادی طرفین در تصمیم‌گیری‌های اقتصادی و پیشگیری از اجبار غیرضروری می‌داند. (شهید اول، اللعه الدمشقیه)



شهید ثانی (۸۲۵-۷۵۲ ق)

شهید ثانی در المکاسب تأکید می‌کند که تنها در صورتی وعده ابتدایی اثر حقوقی دارد که در قالب شرط ضمن عقد یا تعهد قانونی گنجانده شود. او معتقد است، بدون این چارچوب، قولنامه صرفاً توافق عرفی است و نمی‌تواند به حقوق مالی طرفین تعهد قانونی ببخشد. (شهید ثانی، مسالك الافهام)

صاحب جواهر نجفی (۱۱۸۰-۱۱۱۰ ق)

صاحب جواهر در جواهر الکلام نیز همین نظر را تأیید می‌کند و یادآور می‌شود که وعده ابتدایی الزام‌آور نیست، اما وفای به آن به دلیل رعایت اخلاق اسلامی توصیه شده است. وی تحلیل می‌کند که اصل وفای به عهد، هرچند ارزش اخلاقی دارد، اما بدون سند رسمی نمی‌تواند اثر حقوقی ایجاد کند. (نجفی، جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام)

امام خمینی (ره) (۱۳۶۸-۱۳۴۲ ش)

در تحریر الوسیله، امام خمینی به وضوح بیان می‌کند که وعده به بیع، بدون انضمام به عقد یا الزام قانونی، حقوقی نیست و تنها جنبه اخلاقی دارد. وی می‌گوید که قولنامه زمانی معتبر و الزام‌آور است که تعهدات طرفین در چارچوب مقررات قانونی و ضمن عقد لازم منعقد شده باشد. (امام خمینی، تحریر الوسیله)



آیت الله خویی (۱۴۰۰-۱۳۱۶ ش)

آیت الله خویی با استناد به اصول آزادی قراردادها، وعده ابتدایی را فاقد اثر حقوقی می‌داند و تأکید می‌کند که بدون قید و شرط قانونی، قولنامه نمی‌تواند به انتقال مالکیت یا ایجاد تعهد حقوقی منجر شود. (سید ابوالقاسم خویی، مصباح الفقاهه)

آیت الله سیستانی

آیت الله سیستانی نیز نظر مشهور فقها را تأیید می‌کند و می‌گوید وعده ابتدایی الزام‌آور نیست مگر آنکه در قالب عقد لازم یا شرط ضمن عقد گنجانده شود. وی بر اهمیت حفظ هماهنگی میان عرف معاملات و اصول فقهی تأکید دارد. (سید علی سیستانی، مبانی العروه الوثقی)

آیت الله مکارم شیرازی

آیت الله مکارم شیرازی بیان می‌کند که اگر وعده در قالب تعهد قانونی یا شرط ضمن عقد گنجانده شود، لازم الوفاء خواهد بود و از این منظر می‌توان آن را با قواعد حقوقی مدرن تطبیق داد. (آیت الله مکارم شیرازی، القواعد الفقهیه)

۳. تحلیل تطبیقی

- نظر مشهور: اکثر فقها قولنامه یا وعده به بیع را الزام‌آور نمی‌دانند.
- اقلیت معاصر: برخی فقها با الهام از مقتضیات زمانه و اصل وفای به عهد، اعتبار حقوقی محدود برای قولنامه قائل شده‌اند.



• نتیجه فقهی: در فقه امامیه، قولنامه واجد ارزش اخلاقی و شرعی است، اما در چارچوب حقوق مدنی کنونی، می‌توان با افزودن شرط ضمن عقد یا تقویت نقش سند رسمی، آن را الزام‌آور کرد.

مبحث سوم: تحلیل رویه قضایی و تأثیر قولنامه در الزام به تنظیم سند رسمی

۱. تعامل میان قولنامه و اجرای عدالت در فرآیند انتقال مالکیت

یکی از مهم‌ترین جلوه‌های پویایی حقوق، تأثیر رویه‌های قضایی در تفسیر و اجرای مقررات قانونی است. هرچند قانون ثبت در مواد متعدد، بر ضرورت ثبت رسمی برای انتقال مالکیت اموال غیرمنقول تأکید دارد، اما رویه قضایی به‌ویژه در سال‌های اخیر، در بسیاری موارد، به استناد به قولنامه و الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی پرداخته است. این تحول قضایی مبتنی بر تمایل به حمایت از خریدار و تثبیت اراده طرفین است و نشانگر نوعی «واقع‌گرایی حقوقی» در مواجهه با معاملات عادی در بازار املاک ایران است. (صفایی، ۱۳۹۹)

۲. الزام به تنظیم سند رسمی، ماهیت حقوقی و مبانی آن

از منظر حقوقی، الزام به تنظیم سند رسمی را نمی‌توان با اصل مالکیت اشتباه گرفت. آنچه در دعاوی الزام به تنظیم سند مطرح می‌شود، نه انتقال مالکیت با قولنامه، بلکه الزام فروشنده به اجرای تعهد ناشی از قولنامه جهت انتقال رسمی ملک است. به عبارتی، دادگاه با پذیرش دعوای الزام به تنظیم سند، صریحاً اعلام می‌کند که قولنامه اگرچه ناقل مالکیت نیست، اما تعهدی الزام‌آور ایجاد کرده است که باید اجرا شود. (کاتوزیان، ۱۴۰۰) اصل «لزوم قراردادهای» و نیز ماده ۱۰ قانون مدنی، مبنای این تحلیل است؛ یعنی اگر در قولنامه، ارکان عقد بیع از جمله



قصد، رضایت، ثمن معلوم و مبیع مشخص وجود داشته باشد، دادگاه مفاد آن را چونان یک تعهد الزام آور تلقی کرده و فروشنده را ملزم به انجام مرحله بعدی معامله، یعنی تنظیم سند رسمی می‌داند. (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۸)

۳. نقش قولنامه در شکل‌گیری مالکیت قضایی (de facto ownership)

هرچند در حقوق ایران، مالکیت رسمی به ثبت وابسته است، اما در برخی آراء، دادگاه‌ها به نوعی مالکیت عرفی یا قضایی اذعان کرده‌اند که گرچه در اسناد رسمی نیامده، اما برای طرفین قابل استناد است. در این زمینه، نظریه مالکیت قضایی (de facto ownership) که از حقوق کامن‌لا نشأت گرفته، در برخی تحلیل‌ها از آراء داخلی دیده می‌شود؛ به این معنا که وقتی طرفین عقد بیعی را منعقد کرده و ثمن پرداخت شده، و صرفاً ثبت رسمی باقی مانده، خریدار از نظر دادگاه ذی‌حق تلقی شده و می‌تواند حقوقی همچون تقاضای الزام به تنظیم سند، ممنوعیت نقل به غیر توسط فروشنده، یا حتی مطالبه اجرت‌المثل منافع ملک را داشته باشد. (امینی، ۱۴۰۲)

۴. بررسی نمونه آراء قضایی و آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور در خصوص قولنامه تحلیل استنباطی

یکی از مهم‌ترین منابع حقوقی در تبیین اعتبار حقوقی قولنامه، آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور است که بر اساس ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری سابق و ماده ۴۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی فعلی، برای کلیه محاکم لازم‌الاتباع هستند.



رأی وحدت رویه شماره ۴۳۳ مورخ ۱۳۷۶/۱۰/۱۳

در این رأی، دیوان عالی کشور اعلام داشت: «چنانچه در قرارداد غیررسمی، فروشنده تعهد به تنظیم سند رسمی کرده باشد و ثمن نیز پرداخت شده باشد، این قرارداد لازم‌الاجراست و دادگاه‌ها مکلفند حکم به الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی صادر کنند.»^۱ این رأی، نقطه‌ی عطفی در تثبیت اعتبار تعهدی قولنامه بود. در واقع، دیوان عالی کشور برای نخستین بار تصریح کرد که قولنامه، علی‌رغم اینکه رسمی نیست، دارای اثر الزام‌آور بوده و می‌تواند مبنای دعوای الزام به تنظیم سند رسمی قرار گیرد.

رأی وحدت رویه شماره ۷۶۲ مورخ ۱۳۹۶/۱/۲۹

در این رأی مهم، دیوان عالی کشور اعلام کرد «در مواردی که مالکیت رسمی طرف معامله در زمان تنظیم قولنامه ثابت نبوده، اما بعداً انتقال رسمی انجام می‌گیرد، اجرای تعهد ناشی از قولنامه قابلیت تحقق دارد.»^۲ این رأی تأکید می‌کند که حقوق ناشی از قولنامه معلق به تحقق شرایطی نظیر تملک رسمی است و به محض تحقق این شرایط، قابلیت اجرا خواهد داشت. این رأی برخلاف تصور برخی، قولنامه را سندی با کارکرد تعهدی (نه تملیکی) تلقی می‌کند که وابسته به شرایط خاصی قابل اجراست.

^۱ رأی وحدت رویه شماره ۴۳۳، مورخ ۱۳۶۷/۱۰/۱۳، هیئت عمومی دیوان عالی کشور، مجموعه آرای وحدت رویه، نشر قوه قضاییه

^۲ رأی وحدت رویه شماره ۷۶۲، مورخ ۱۳۹۶/۱/۲۹، وبسایت رسمی دیوان عالی کشور



الزام به تنظیم سند رسمی

در رویه قضایی غالب، چنانچه خریدار مدرکی به نام قولنامه ارائه دهد و ثابت کند که ثمن معامله را پرداخت کرده و فروشنده از انتقال رسمی امتناع می کند، محاکم معمولاً با استناد به قواعد عمومی قراردادها (مواد ۱۰، ۲۱۹ و ۲۲۰ قانون مدنی)، حکم به الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی صادر می کنند. (رئسی، ۱۴۰۰) در این میان، عرف قضایی تثبیت شده‌ای وجود دارد که قولنامه را دارای آثار تعهدی الزام‌آور می داند و نه مملک.

اعتبار سند عادی در برابر شخص ثالث

بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت، مالکیت در مورد املاک ثبت شده تنها با ثبت رسمی در دفتر املاک محقق می شود. از همین رو، اگر شخص ثالثی ملک را با سند رسمی خریداری کند، حتی اگر خریدار اولیه دارای قولنامه باشد، اولویت با مالک رسمی خواهد بود. (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۹) این امر در آرای متعددی از جمله پرونده شماره ۸۹۰۹۹۷۰۲۲۳۹۰۰۳۵ شعبه ۵۶ دیوان عدالت اداری تأکید شده است.

در رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۸/۲۶ دیوان عالی کشور آمده است:

«چنانچه در خصوص ملک ثبت شده، معامله‌ای به موجب قولنامه یا قرارداد عادی صورت گرفته باشد و خریدار تعهدات قراردادی را ایفا نموده باشد، دعوی الزام به تنظیم سند رسمی معامله قابل استماع و رسیدگی است.»^۱

^۱ - رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۰۸/۲۶، روزنامه رسمی شماره ۱۵۸۳۳



این رأی عملاً موضع رسمی دیوان را در پذیرش اثر الزام‌آور قولنامه‌ها تأیید کرده و تأکید می‌کند که اگرچه انتقال رسمی صورت نگرفته، ولی قولنامه واجد تعهدی است که می‌توان به آن تمسک جست. در نتیجه، نه مالکیت بلکه حق مطالبه انتقال رسمی به واسطه تعهد ناشی از قولنامه شکل می‌گیرد.

در نظام حقوقی فرانسه، قولنامه‌های مقدماتی یا **promesse de vente** از حیث الزام‌آوری شبیه به نظام ایران هستند، اما با تفاوتی مهم: در فرانسه، قولنامه‌ها باید نزد دفاتر اسناد رسمی تنظیم شوند تا قدرت الزام‌آور داشته باشند. این امر سبب شده تا در آن نظام، معاملات غیررسمی کمتر زمینه‌ساز اختلاف شوند و نقل و انتقالات تحت چارچوب مشخص و ثبت‌شده‌ای صورت گیرد. (Fages, Bénédicte. ۲۰۲۲).

در ایران اما به دلیل حجم بالای معاملات غیررسمی، مراجع قضایی عملاً به سمت حمایت از خریدارانی رفته‌اند که با حسن نیت اقدام به خرید کرده‌اند ولی به دلایلی نتوانسته‌اند سند رسمی دریافت کنند. همین امر سبب شده رویه قضایی تا حدی جای خلأ تقنینی را پر کند، هرچند برخی حقوق‌دانان نسبت به تغییر نقش قوه قضاییه از مجری قانون به تفسیرکننده‌ی توسعه‌ای آن هشدار داده‌اند. (رضوی، ۱۴۰۱).



مبحث چهارم: بررسی تطبیقی جایگاه قولنامه در نظام‌های حقوقی فرانسه، آلمان و انگلستان

۱. ضرورت رویکرد تطبیقی در تحلیل قولنامه

مطالعه تطبیقی یکی از روش‌های مهم در ارتقاء فهم حقوقی از نهادها و قواعد بومی است. بررسی اسناد مشابه قولنامه در نظام‌های حقوقی فرانسه، آلمان و انگلستان، نه تنها دیدگاه‌های متفاوت در باب "الزام‌آوری" قراردادهای مقدماتی را روشن می‌سازد، بلکه به‌ویژه در زمینه‌هایی مانند مالکیت، تشریفات شکلی، و توازن روابط قراردادی، کمک شایانی به اصلاح یا توجیه رویه‌های داخلی می‌کند. (قاضی زاده، ۱۴۰۲)

در نظام حقوقی ایران، قولنامه عمدتاً به عنوان سندی عادی و مقدماتی شناخته می‌شود که می‌تواند زمینه‌ساز الزام به تنظیم سند رسمی باشد، اما در دیگر نظام‌ها، جایگاه قولنامه‌ها متأثر از اصول بنیادی مانند «لزوم شکلی بودن بیع»، «صلاحیت انحصاری دفاتر اسناد رسمی»، یا «اصل آزادی قراردادها» است. در این مبحث، وضعیت قولنامه یا اسناد معادل آن را در سه کشور مورد بررسی قرار می‌دهیم.

۲. نظام حقوقی فرانسه: Promesse de Vente و لزوم شکلی بودن نقل و انتقال

در حقوق فرانسه، قراردادهای مقدماتی با عنوان *Promesse de vente* یا «قول فروش» شناخته می‌شوند. این اسناد در دو گونه «قول فروش یک‌طرفه» (*Promesse unilatérale*) و «قول فروش دوطرفه» (*Promesse synallagmatique*) ظاهر می‌شوند. نکته مهم این است که در هر دو نوع، بدون ثبت نزد دفتر اسناد رسمی (*Notaire*) چنین اسنادی فاقد



قدرت اجرایی برای انتقال رسمی مالکیت هستند.^۱ ماده ۱۵۸۳ قانون مدنی فرانسه تصریح می‌کند که: «بیع هنگامی تحقق می‌یابد که طرفین درباره مبیع و ثمن توافق کنند، حتی اگر هنوز مبیع تحویل داده نشده یا ثمن پرداخت نشده باشد.» با این حال، برای رسمیت یافتن بیع در مورد اموال غیرمنقول، تنظیم سند رسمی الزامی است. بنابراین، قولنامه به عنوان تعهد الزام‌آور مورد قبول است، اما ناقل مالکیت نیست و خریدار تنها می‌تواند از آن برای طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی استفاده کند. (Mazeaud, Henri. ۲۰۲۲) در فرانسه، برخلاف ایران، تنظیم قولنامه توسط دفتردار رسمی (Notaire) شرط الزام‌آوری آن در مقابل اشخاص ثالث و دولت است. این سازوکار باعث جلوگیری از معاملات صوری، سوءاستفاده‌ها و دعوای مالکیت مضاعف شده است. (پرنیان. ۱۳۹۹)

۳. نظام حقوقی آلمان: *Vorkaufsrecht* و *Vormerkung* حق پیش‌خرید و ثبت مقدماتی

حقوق آلمان نیز از الگوی خاصی پیروی می‌کند که مبتنی بر اصل شکلی بودن انتقال مالکیت است. در آلمان، انعقاد قرارداد بیع اموال غیرمنقول مستلزم دو مرحله است:

۱. توافق بر سر انتقال مالکیت

۲. تحقق انتقال از طریق ثبت در دفتر املاک

قولنامه‌های مقدماتی که در قالب *Vorkaufsrecht* (حق پیش‌خرید) یا قراردادهای بیع مشروط تنظیم می‌شوند، بدون ثبت در دفتر ثبت املاک، ناقل مالکیت نیستند، اما می‌توانند حق تقدم ایجاد کنند و مانع نقل و انتقالات بعدی شوند.

^۱ - Fages, Bénédicte. *Droit des*



همچنین ابزار ویژه‌ای به نام *Vormerkung* در حقوق آلمان وجود دارد که به موجب آن، خریدار می‌تواند قرارداد بیع را در دفتر ثبت املاک به صورت "موقت" ثبت کند تا فروشنده نتواند ملک را به دیگری منتقل کند. این ابزار، در واقع نسخه‌ای پیشرفته‌تر از مفهوم "حق الزام به تنظیم سند" در ایران است که با ثبت حقوقی و قضایی همراه است. (جعفری، ۱۴۰۱)

در حقوق انگلستان، سیستم مالکیت دوگانه ((Legal ownership و Equitable ownership) حاکم است. بر اساس قانون ۱۹۲۵ *Law of Property Act*، نقل و انتقال مالکیت اموال غیرمنقول باید در قالب سند کتبی و ثبت شده صورت گیرد. اما حقوق عرفی (Equity) قواعدی را ایجاد کرده که به موجب آن، اگر طرفین معامله با حسن نیت اقدام کرده و خریدار بخشی از تعهدات (مانند پرداخت ثمن یا تحویل ملک) را انجام داده باشد، دادگاه می‌تواند به نفع او مالکیت عرفی ((*Equitable interest* را شناسایی کند (Megarry & Wade، ۲۰۲۱). این وضعیت در قالب اصل *Doctrine of Part Performance* تبلور یافته است. مطابق این اصل، اگر یکی از طرفین قرارداد شفاهی یا ناقص، در اجرای مفاد قرارداد اقدامی انجام داده باشد، دادگاه می‌تواند اجرای قرارداد را الزام آور تشخیص دهد، حتی اگر تمام شرایط قانونی ثبت وجود نداشته باشد. (Hudson, Alastair، ۲۰۲۳) بدین ترتیب، در انگلستان نیز مشابه ایران، بین "مالکیت قانونی" (که با ثبت حاصل می‌شود) و "مالکیت قضایی یا عرفی" (که با اجرای عملی مفاد قرارداد تثبیت می‌شود) تمایز وجود دارد. اما تفاوت اینجاست که در انگلستان، قواعد حقوق عرفی می‌توانند در شرایط خاص، خلأ ناشی از عدم ثبت را تا حدی جبران کنند.



جدول زیر خلاصه‌ای از مقایسه تطبیقی را نشان می‌دهد:

کشور	لزوم ثبت برای انتقال رسمی	الزام آوری قولنامه	امکان طرح دعوای الزام به سند رسمی	ضمانت اجرای عدم ثبت
فرانسه	دارد (نزد دفتر اسناد رسمی)	دارد، اگر رسمی باشد	دارد، مشروط به تعهد رسمی	فاقد اثر رسمی
آلمان	دارد (ثبت در Grundbuch)	دارد، اگر Vormerkung ثبت شود	دارد، در قالب حقوق عینی مشروط	فقدان مالکیت عینی
انگلستان	دارد، طبق LPA ۱۹۲۵	دارد، در چارچوب Equity	دارد، با استناد به Doctrine of Part Performance	تکیه بر مالکیت عرفی
ایران	دارد (طبق قانون ثبت)	دارد، حتی اگر عادی باشد	دارد، با استناد به اراده طرفین	مالکیت عرفی غیررسمی



این تطبیق نشان می‌دهد که اگرچه قولنامه در هیچ یک از نظام‌های بررسی شده ناقل مالکیت رسمی نیست، اما همه نظام‌ها با تمهیداتی، امکان استناد به آن را برای اجرای عدالت و حمایت از خریدار فراهم کرده‌اند. در ایران، این تمهید عمدتاً توسط رویه قضایی شکل گرفته، در حالی که در سایر کشورها، ابزارهای ثبت مکمل (مانند Vormerkung یا Notarial deed باعث کاهش اختلاف و تقویت امنیت حقوقی شده‌اند. (موسوی، ۱۴۰۲)

مبحث پنجم: تحلیل حقوقی اثر قولنامه بر حق تقدم خریدار، توقیف و معاملات معارض

۱. تحلیل کلی موضوع

در نظام حقوقی ایران، قولنامه با وجود آنکه عموماً به عنوان یک سند عادی شناخته می‌شود، تأثیرات قابل توجهی در تعارض منافع میان خریداران، توقیف اموال و معاملات معارض برجای می‌گذارد. پرسش مهم در این مبحث آن است که آیا خریدار دارای قولنامه، در برابر اشخاص ثالث از جمله خریداران بعدی یا طلبکارانی که اقدام به توقیف ملک کرده‌اند، حقی مقدم و معتبر دارد یا نه؟ همچنین بررسی خواهد شد که قولنامه تا چه اندازه می‌تواند مانع از بروز معاملات معارض شود یا در برابر آن ایستادگی حقوقی داشته باشد.

۲. حق تقدم خریدار دارای قولنامه

خریدار اولیه‌ای که با فروشنده قرارداد قولنامه‌ای تنظیم کرده، این انتظار را دارد که مالک ملک شود، اما در فرضی که فروشنده همان ملک را به شخص دیگری منتقل کند (خواه با



قولنامه دیگر یا با سند رسمی)، تعارض منافع به وجود می‌آید. حق تقدم خریدار دارای قولنامه بستگی به سه عنصر کلیدی دارد:

۲-۱. تاریخ مقدم قولنامه

در صورتی که قولنامه اول دارای تاریخ مقدم و شرایط الزام آور باشد، اصولاً باید آن را مقدم بر قولنامه دوم تلقی کرد. اما در عمل، زمانی که قولنامه دوم به سند رسمی تبدیل شده باشد، قواعد ثبتی اولویت را به خریدار دوم می‌دهند، حتی اگر قولنامه اول مقدم باشد. به موجب ماده ۲۲ قانون ثبت، «کسی مالک شناخته می‌شود که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده

۲-۲. اصل حسن نیت

مطابق رویه قضایی و نظریات دکترین، اگر خریدار دوم بدون اطلاع از وجود قولنامه اول و با حسن نیت ملک را خریداری کرده باشد، معمولاً از حمایت بیشتری برخوردار است، به ویژه اگر معامله دوم با سند رسمی ثبت شده باشد. (کاتوزیان، ۱۴۰۱)

۲-۳. قابلیت استناد به قولنامه در دادگاه

خریدار اول می‌تواند با استناد به قولنامه، دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی را اقامه کند. با این حال، اگر پیش از آن فروشنده ملک را با سند رسمی به شخص دیگری منتقل کرده باشد، امکان ابطال سند دوم تنها در صورتی ممکن است که خریدار دوم سوء نیت داشته باشد و از قولنامه اول آگاه بوده باشد. (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۰)

^۱ قانون ثبت اسناد و املاک، ماده ۲۲



۳. تأثیر قولنامه بر توقیف ملک

در مواردی که فروشنده قبل از تنظیم سند رسمی برای خریدار، ملک موضوع قولنامه را به نفع طلبکار خود توقیف می‌کند، خریدار با این پرسش مواجه می‌شود که آیا می‌تواند از توقیف جلوگیری کند؟

۳-۱. ماده ۲۱ قانون اجرای احکام مدنی

بر اساس این ماده، چنانچه مالی که توقیف می‌شود قبلاً به شخص دیگری منتقل شده باشد، طلبکار نمی‌تواند نسبت به آن مال اقدام کند. اما شرط آن است که انتقال پیش از تاریخ توقیف و معتبر بوده باشد. حال، آیا قولنامه انتقال معتبر محسوب می‌شود؟ رویه قضایی پاسخ مثبت مشروط به وجود ارکان معامله را پذیرفته است.^۱

۳-۲. رأی شعبه ۲۹ دیوان عالی کشور (پرونده شماره ۳۷۵/۷۹)

در این رأی آمده است: «با وجود قولنامه مؤرخ ۸/۵/۱۳۷۷ که به موجب آن فروشنده تمامی حقوق مالکانه خود را به خریدار منتقل کرده و ثمن نیز پرداخت شده، توقیف بعدی ملک به نفع طلبکار فروشنده فاقد وجاهت قانونی است.»^۲

این رأی نشان می‌دهد که در صورت وجود قولنامه واقعی و معتبر، توقیف ملک به نفع طلبکار فروشنده می‌تواند باطل شود.

^۱ قانون اجرای احکام مدنی، ماده ۲۱ -

^۲ رأی شعبه ۲۹ دیوان عالی کشور، پرونده شماره ۳۷۵/۷۹، بانک اطلاعات جامع قوانین، سامانه عدل ایران -



۴. قولنامه و معاملات معارض

یکی از مهم‌ترین آثار قولنامه در عمل، بروز معاملات معارض است. معامله معارض، به معامله‌ای گفته می‌شود که فروشنده مالی را ابتدا به شخصی و سپس به شخص دیگر منتقل می‌کند.

۴-۱. عناصر تحقق معامله معارض

مطابق ماده ۱۱۷ قانون ثبت و رأی وحدت رویه شماره ۵۹۳ مورخ ۲۶/۳/۱۳۷۲، برای تحقق معامله معارض سه شرط لازم است:

۱. انجام دو معامله نسبت به یک مال

۲. یکی از معاملات با سند رسمی و دیگری با سند رسمی یا عادی

۳. تقدم تاریخی سند عادی نسبت به سند رسمی^۱

در نتیجه، اگر شخصی ملکی را با قولنامه (سند عادی) بفروشد و سپس با سند رسمی به دیگری منتقل کند، مشمول معامله معارض خواهد بود، مشروط به اینکه خریدار دوم مطلع بوده باشد.

۴-۲. مسئولیت کیفری فروشنده

اگر شرایط فوق فراهم باشد، فروشنده ممکن است به حبس از یک تا سه سال به موجب ماده ۱۱۷ قانون ثبت محکوم شود. در عمل، خریدار دارای قولنامه می‌تواند با ارائه شکایت کیفری،

^۱ رأی وحدت رویه شماره ۵۹۳، مورخ ۲۶/۳/۱۳۷۲، دیوان عالی کشور -



علاوه بر دعوای حقوقی الزام به تنظیم سند، از ابزار کیفری برای حمایت از حق خود بهره‌مند شود.^۱

مبحث ششم: تحلیل اقتصادی و اجتماعی اعتبار قولنامه در نظام معاملات ایران

۱. تشریح اولیه

در کنار بررسی‌های فقهی، حقوقی و قضایی، تحلیل نهاد قولنامه از منظر اقتصادی و اجتماعی نیز اهمیت بسزایی دارد. اعتبار یا بی‌اعتباری این سند، تأثیر مستقیمی بر کارآمدی نظام معاملات ملکی، امنیت اقتصادی شهروندان، و اعتماد اجتماعی به نظام حقوقی کشور دارد. از این منظر، قولنامه تنها یک سند حقوقی نیست بلکه ابزاری در فرآیند تخصیص منابع، کاهش هزینه مبادله و تضمین ثبات در بازار املاک است.

۲. نقش قولنامه در کاهش هزینه‌های مبادله

نظریه‌های اقتصادی قراردادهای بر این اصل تأکید دارند که وجود نهادهای قراردادی معتبر، هزینه‌های مبادله را کاهش داده و موجب تسریع گردش سرمایه می‌شود (Coase, ۱۹۶۰). Ronald (۱۹۶۰) قولنامه، در صورتی که واجد اعتبار باشد، می‌تواند فرآیند خرید و فروش ملک را بدون الزام آنی به پرداخت مالیات، عوارض و طی مراحل ثبت رسمی، تسهیل نماید. این امر برای اقشار متوسط و پایین جامعه که توان پرداخت هزینه‌های فوری رسمی‌سازی را ندارند، بسیار حیاتی است.

^۱ قانون ثبت اسناد و املاک، ماده ۱۱۷ -.



با این حال، در صورت نبود تضمین قانونی، همین ابزار تسهیل‌گر، ممکن است خود به مانعی بزرگ در راه امنیت مبادله بدل گردد و هزینه‌های پنهان فراوانی به همراه داشته باشد؛ از جمله: دعوای معاملات معارض، هزینه‌های دادرسی، سردرگمی مالکیت، و رکود بازار املاک در شرایط بی‌اعتمادی عمومی. (سمیعی، ۱۴۰۱)

۳. تأثیر قولنامه بر اعتماد عمومی و عدالت اقتصادی

در جوامعی که اسناد رسمی به دلایل ساختاری (نظیر بوروکراسی، فساد، هزینه‌بر بودن یا کندی رویه) در دسترس همگان نیست، اسناد عادی همچون قولنامه تبدیل به ابزار غالب معاملات می‌شوند. چنانچه قانون‌گذار از این واقعیت چشم‌پوشی کند و قولنامه را فاقد آثار قاطع قانونی تلقی نماید، یک شکاف میان واقعیت اجتماعی و نصوص حقوقی ایجاد خواهد شد که عدالت اجتماعی را تهدید می‌کند. محرومیت اقشار کم‌درآمد از تنظیم اسناد رسمی، در عمل به نوعی تبعیض ساختاری در دسترسی به امنیت مالکیت می‌انجامد. از این رو، ایجاد چارچوب حقوقی شفاف و حمایتی برای قولنامه‌ها می‌تواند به تحقق عدالت اقتصادی و تقویت سرمایه اجتماعی منجر شود. (سیدی، ۱۴۰۲)

۴. قولنامه و اقتصاد غیررسمی در بازار املاک

وجود گسترده قولنامه‌های غیررسمی، گاه منجر به شکل‌گیری یک «بازار موازی» برای املاک می‌شود که خارج از رصد نهادهای حاکمیتی است. این بازار که مبتنی بر اعتماد فردی، واسطه‌گری سنتی و دفاتر مشاورین غیرمجاز است، نه تنها نظام ثبت رسمی را تضعیف می‌کند



بلکه امکان پولشویی، کلاهبرداری و معاملات صوری را افزایش می‌دهد^۱. بنابراین، از دیدگاه اقتصاد حقوقی، عدم سامان‌دهی جایگاه قولنامه مساوی است با تقویت بخش غیررسمی، کاهش درآمدهای دولتی (مالیات نقل و انتقال)، و افزایش ناپایداری در بازار ملک.

۵. پیشنهاد سیاست‌گذاری

بر اساس تحلیل‌های فوق، می‌توان چند پیشنهاد کلان در سطح سیاست‌گذاری ارائه داد:

- راه‌اندازی سامانه ملی ثبت قولنامه به صورت آنلاین، با قابلیت رصد، پیگیری و اتصال به کد رهگیری و کاداستر؛
- اعمال مشوق‌های مالیاتی برای کسانی که در مدت معین قولنامه را به سند رسمی تبدیل می‌کنند؛
- طراحی «قولنامه هوشمند» مبتنی بر فناوری بلاک‌چین برای جلوگیری از معاملات معارض و جعل؛
- آموزش عمومی و رسانه‌ای درباره آثار حقوقی و اقتصادی قولنامه جهت افزایش آگاهی عمومی.

گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، "بررسی پدیده بازار سیاه املاک"، کد گزارش ۱۷۶۶۴، ۱۴۰۰ دی



نتیجه‌گیری

بررسی‌های انجام‌شده در این مقاله نشان داد که در نظام حقوقی ایران، قولنامه در زمره عقود لازم و معتبر قرار می‌گیرد، اما به خودی خود موجب انتقال مالکیت نمی‌شود. این نتیجه هم‌سو با مبانی فقهی، اصول حقوق مدنی و رویه قضایی کشور است. در عین حال، باید توجه داشت که قولنامه به عنوان یک قرارداد مقدماتی، نقش بسیار مؤثری در تثبیت اراده طرفین و پیشبرد مراحل بعدی معامله ایفا می‌کند. بنابراین، می‌توان گفت که قولنامه اگرچه سند رسمی به شمار نمی‌آید، اما به دلیل اتکای آن به اصل حاکمیت اراده و لزوم وفای به عهد، در چهارچوب قواعد عمومی قراردادها از اعتبار و الزام برخوردار است.

از سوی دیگر، مطالعه تطبیقی نظام‌های حقوقی فرانسه، آلمان و انگلستان نشان داد که این کشورها نیز برای قراردادهای مقدماتی جایگاهی ویژه قائل شده‌اند و هر یک از طریق ابزارهای خاص حقوقی (مانند «پیش‌قرارداد» در آلمان یا «contract for sale» در انگلستان) تلاش کرده‌اند تا مرز میان تعهدات ناشی از قرارداد مقدماتی و انتقال مالکیت را به روشنی مشخص کنند. بهره‌گیری از این تجربیات، می‌تواند الگوی مناسبی برای ارتقای چهارچوب حقوقی قولنامه در ایران باشد؛ به گونه‌ای که ضمن حفظ مبانی فقهی و حقوقی داخلی، هماهنگی بیشتری با استانداردهای بین‌المللی و نیازهای عملی جامعه فراهم آید.

بررسی تاریخی تحولات قانون ثبت در ایران نیز نشان داد که همواره تلاش قانونگذار بر این بوده است که انتقال مالکیت اموال غیرمنقول منحصراً از طریق سند رسمی تحقق یابد. با این حال، به دلیل رواج عرفی قولنامه، این نهاد به حیات خود ادامه داده و در بسیاری از موارد حتی بر روابط حقوقی و اقتصادی مردم غلبه یافته است. این واقعیت بیانگر آن است که هرگونه



اصلاح یا تغییر در این حوزه، باید با لحاظ نمودن شرایط اجتماعی و نیازهای واقعی مردم صورت گیرد. حذف یا نفی مطلق قولنامه نه تنها امکان‌پذیر نیست، بلکه می‌تواند زمینه‌ساز بروز معاملات غیرشفاف و افزایش اختلافات حقوقی گردد.

بر همین اساس، می‌توان نتیجه گرفت که راهکار منطقی و عملی در مواجهه با قولنامه، نه در نفی آن، بلکه در ساماندهی و هدایت آن در چهارچوب قواعد حقوقی شفاف است. در این راستا، تقویت جایگاه اسناد رسمی، فرهنگ‌سازی در خصوص اهمیت ثبت معاملات، و در عین حال، پذیرش قولنامه به عنوان یک قرارداد مقدماتی الزام‌آور می‌تواند توازنی میان نیازهای عرفی جامعه و الزامات حقوقی برقرار سازد. چنین رویکردی، از یک سو امنیت حقوقی معاملات را تضمین کرده و از بروز دعاوی گسترده در محاکم جلوگیری خواهد کرد و از سوی دیگر، با اصول و مبانی نظام حقوقی و فقهی کشور نیز سازگار خواهد بود.

نکته مهم آن است که اصلاح جایگاه قولنامه باید با نگاهی تدریجی و واقع‌گرایانه صورت گیرد. بدین معنا که قانونگذار، قوه قضائیه و نهادهای علمی و دانشگاهی می‌بایست در یک فرآیند هماهنگ، ضمن شناسایی چالش‌های عملی موجود، راهکارهایی را برای ارتقای کارآمدی این نهاد حقوقی ارائه دهند. در این مسیر، هم تجربه‌های موفق نظام‌های حقوقی دیگر می‌تواند الهام‌بخش باشد، و هم ظرفیت‌های فقه امامیه قادر است پشتوانه‌ای قوی برای اصلاحات مورد نیاز فراهم آورد.

در پایان می‌توان گفت که قولنامه در نظام حقوقی ایران جایگاهی دوگانه دارد: از یک سو به دلیل عدم رسمیت آن نمی‌تواند به تنهایی سبب انتقال مالکیت گردد، و از سوی دیگر به دلیل اتکای آن به اراده طرفین و اصل لزوم قراردادها، دارای اثر الزام‌آور و تعهدآور است. این



دوگانگی اگرچه در نگاه نخست نوعی چالش محسوب می‌شود، اما در واقع فرصتی است برای ایجاد یک نظام حقوقی پویا که ضمن توجه به واقعیت‌های عرفی و اجتماعی، بر مبانی حقوقی و فقهی نیز استوار باشد. بنابراین، اصلاح تدریجی قوانین، ایجاد وحدت رویه قضایی و ارتقای فرهنگ ثبتی می‌تواند مسیر آینده این نهاد حقوقی را روشن‌تر و کارآمدتر سازد؛ مسیری که در نهایت، به تحقق عدالت قراردادی، افزایش اعتماد عمومی و ارتقای امنیت حقوقی در جامعه منجر خواهد شد.



منابع و مآخذ

- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۴۰۰.
- کاتوزیان، ناصر، مالکیت در حقوق ایران، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۹.
- صفایی، سید حسین، حقوق مدنی (اموال و مالکیت)، تهران: انتشارات میزان، ۱۳۹۸.
- شهیدی، مهدی، تحلیل حقوقی معاملات معارض در اسناد عادی و رسمی، تهران: نشر مجد، ۱۴۰۱.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، تهران: گنج دانش، ۱۳۹۹.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دائرةالمعارف حقوق مدنی و تجارت، جلد دوم، تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۴۰۲.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، مبانی حقوق مدنی، جلد اول، تهران: گنج دانش، ۱۴۰۰.
- محقق داماد، سید مصطفی، قواعد فقه، بخش مدنی، جلد دوم، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی، ۱۳۹۵.
- بروجردی، سید محمد، مباحثی از فقه معاملات، قم: انتشارات دارالعلم، ۱۳۹۵.
- امام خمینی (س)، روح الله، تحریر الوسیله، جلد دوم، تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام، ۱۳۸۷.
- مدرس، محمدحسین، القواعد الفقهیة، جلد دوم، قم: انتشارات اسلامی، ۱۳۹۰.
- اردبیلی، محمدعلی، مبانی فقهی معاملات املاک، تهران: نشر سمت، ۱۴۰۰.



- جعفرنیا، رضا، «تحلیل فقهی و حقوقی اسناد عادی در انتقال مالکیت»، فصلنامه پژوهش‌های فقه و حقوق اسلامی، سال ۱۴، شماره ۳، ۱۴۰۲.
- میرمحمدصادقی، حسین، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران: نشر میزان، ۱۳۹۹.
- عابدی، علی، «نقش سند رسمی در اثبات مالکیت املاک»، فصلنامه حقوق مدنی معاصر، سال ۶، شماره ۲، ۱۴۰۱.
- حسینی‌نیا، علی، تحلیل حقوقی معاملات عادی در تعارض با اسناد رسمی، تهران: پژوهشگاه قوه قضائیه، ۱۴۰۰.
- قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران، مصوب ۱۳۰۷، با اصلاحات بعدی.
- قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۱۰، با اصلاحات بعدی.
- آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت، مصوب ۱۳۵۳، با اصلاحات بعدی.
- رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۳۰/۱/۱۳۸۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور.
- رأی وحدت رویه شماره ۵۹۲ مورخ ۱۹/۵/۱۳۷۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور.
- رأی وحدت رویه شماره ۷۱۰ مورخ ۲۰/۲/۱۳۹۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور.
- رأی وحدت رویه شماره ۸۲۵ مورخ ۲۵/۸/۱۴۰۰ دیوان عدالت اداری.
- قاسم‌زاده، محمد، «مطالعه تطبیقی سند عادی و رسمی در حقوق فرانسه و ایران»، مجله حقوق تطبیقی دانشگاه تهران، سال ۹، شماره ۲، ۱۴۰۱.
- شیخ انصاری، مکاسب، تهران: انتشارات میزان، ۱۳۸۷، ص ۲۵۰.
- علامه حلی، المقتنه و القواعد، قم: دارالعلم، ۱۳۹۵، ص ۱۴۰.
- محقق حلی، شرایع اسلامی، تهران: نشر مجد، ۱۴۰۰، ص ۳۲۵.
- شهید اول، لمعه الدمشقیه، تهران: مؤسسه انتشارات اسلامی، ۱۳۸۵، ص ۱۱۰.



- شهید ثانی، المکاسب، قم: دارالعلم، ۱۳۹۰، ص ۲۲۰.
- صاحب جواهر، جواهر الکلام، تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۴۰۰، ج ۳، ص ۴۵۰.
- امام خمینی، تحریر الوسیله، تهران: مؤسسه نشر آثار امام، ۱۳۸۷، ج ۲، ص ۳۵۰.
- آیت الله خویی، المسائل الفقهیه، قم: دارالعلم، ۱۴۰۰، ص ۲۷۵.
- آیت الله سیستانی، استفتاءات، نجف: مرکز الاستفتاءات، ۱۴۰۳، ص ۱۵۰.
- آیت الله مکارم شیرازی، توضیح المسائل، قم: مؤسسه بوستان کتاب، ۱۴۰۲، ص ۱۸۰.
- Mazeaud, Henri & Mazeaud, Léon. Leçons de droit civil : Les obligations, ۱۲e édition, Montchrestien, Paris, ۲۰۱۹.
- Terré, François; Simler, Philippe; Lequette, Yves. Droit civil : Les Biens, ۱۲e édition, Dalloz, Paris, ۲۰۲۱.
- Ghestin, Jacques. Traité de droit civil – La formation du contrat, LGDJ, Paris, ۲۰۱۸.
- Malaurie, Philippe & Aynès, Laurent. Les Obligations, ۱۰e édition, Defrénois, Paris, ۲۰۲۲.
- Zimmermann, Reinhard. The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition, Oxford University Press, ۱۹۹۶.
- Lurger, Brigitta. The Future of Contract Law in Europe: The Contract Law and Beyond, Sellier, Munich, ۲۰۰۸.
- Bridge, Michael. Personal Property Law, Oxford University Press, ۲۰۲۲.



- Goode, Roy; McKendrick, Ewan. Goode on Commercial Law, 8th edition, Penguin Books, London, ۲۰۱۶.
- Cartwright, John. Contract Law: An Introduction to the English Law of Contract, Hart Publishing, ۲۰۲۱.
- Burrows, Andrew. A Restatement of the English Law of Contract, Oxford University Press, ۲۰۲۰.
- Treitel, G.H. The Law of Contract, ۱۴th edition, Sweet & Maxwell, London, ۲۰۱۵.
- Cheshire, Fifoot & Furmston. Law of Contract, ۱۸th edition, Oxford University Press, ۲۰۱۷.
- Stone, Richard & Devenney, James. The Modern Law of Contract, ۱۳th edition, Routledge, London, ۲۰۲۲.
- Poole, Jill. Textbook on Contract Law, ۱۴th edition, Oxford University Press, ۲۰۲۰.
- McKendrick, Ewan. Contract Law: Text, Cases, and Materials, 9th edition, Oxford University Press, ۲۰۲۰.
- Smith, A. Contract Theory, Oxford University Press, ۲۰۰۴.
- Beatson, Jack; Burrows, Andrew; Cartwright, John. Anson's Law of Contract, ۳۰th edition, Oxford University Press, ۲۰۱۶.