

\*\*\*\*\*

## ماهیت حقوقی قولنامه و آثار آن

\*\*\*\*\*

### مقدمه

۱- بحث پیرامون قولنامه و مطالبی که در ضمن قولنامه به آن اشاره میشود و دادخواست‌هایی که بر اساس موضوعات مندرج در آن (مطالبه وجه التزام - الزام به انجام تعهد - مطالبه خسارات ناشی از عدم انجام تعهد) تقدیم دادگاهها میشوند از مباحث جالب حقوقی بشمار می‌آیند.

پیرامون این مباحث در کتابهای حقوقی بطور کامل و مستقل بحث و گفتگو بعمل نیامده. پاره‌ای از نویسندگان حقوق مدنی اجمالاً ضمن اشاره به مبحث خسارات ناشی از تأخیر انجام تعهد بطور پراکنده مطالبی در خصوص قولنامه بیان داشته‌اند.

نقشی که قولنامه در معاملات اموال غیرمنقول دارد آنچنانست که میتوان گفت اکثر چنین معاملاتی وسیله قولنامه پایه‌گذاری شده و تحقق یافته‌اند.

آنچه مسلم است اینست که قولنامه همیشه در معاملات رایج بوده، ولی از وقتی که معاملات از صورت نقدی خارج شده و بشکل وعده‌ای درآمد است تحول زیادی یافته است. از طرف دیگر انجام معاملات غیرمنقول تابع تشریفات خاصی است که تحقق آن به زمان نیازمند است و همین زمان باعث می‌گردد که معامله غیرمنقول از تاریخ شروع مذاکرات تا ثبت آن در دفتر اسناد رسمی مراحل طی نماید. فروشنده مال غیرمنقول موظف است که جهت انجام معامله از ثبت محل در خصوص عدم بازداشت استعلام نماید بعلاوه باید مدارک مربوط به پرداخت مالیات متعلقه و مفاسد حساب عوارض گوناگون را آماده سازد و در صورتیکه ملك در رهن باشد موجبات فك آنرا بعمل آورد.

خریدار نیز ناگزیر است خود را برای معامله آینده آماده نماید، مجموعه این اوضاع و احوال طرفین معامله را مجبور می‌سازد تا مقدماً قراری درباره معامله

آینده خود بگذارند و تعهداتی را در این مورد بعهده گیرند و برای اینکه نتوانند به آسانی از تعهدات خود سرباز زنند وجه التزامی را مقرر دارند تا در صورت تخلف طرف متخلف ملزم به پرداخت آن باشد «سندی که در این باب تنظیم میشود در زبان عرف «قولنامه» نامیده میشود»<sup>۱</sup>

## ۲- تعریف قولنامه:

«قولنامه نوشته ایست غالباً عادی حاکی از توافق بر واقع ساختن عقدی در مورد معینی که ضمانت اجرای تخلف از آن پرداخت مبلغی Dedit است»<sup>۲</sup>

توافق‌هایی که براین اساس میشود مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی ایران بوده و الزام آوراست یعنی در حدود تعهداتی که در متن قولنامه شده میتواند از طریق دادگاه طرف متخلف را ملزم به انجام آن ساخت، در خصوص الزام آور بودن قولنامه بین نویسندگان حقوق مدنی هیچگونه اختلاف نظری وجود ندارد تنها نظر مخالفی که در این خصوص ملاحظه شد نظر آقای دکتر سید محمود کاشانی استادیار دانشکده حقوق دانشگاه ملی ایران بود که در صفحه ۱۹۲ کتاب خود بنام (نظریه تقلب نسبت به قانون) عنوان نموده عین اظهار نظر ایشان باین شرح است «قولنامه فروش یا خرید و یا قولنامه‌ایکه در آن حق تقدم در خرید به شخص معینی داده میشود بیع نیست زیرا در بیع مالکیت مبیع از بایع به مشتری منتقل میشود در حالیکه ماهیت قولنامه فقط وعده بیع است و وعده بیع اساساً الزام آور نیست بهمین جهت به نظر اینجانب قولنامه فروش الزام آور نیست و نمیتوان به استناد آن الزام به انجام معامله را در تاریخی که در قولنامه معین میشود خواستار گردید استناد به ماده ۱۰ قانون مدنی هم برای اثبات صحت و الزام آور بودن قولنامه کافی نیست، زیرا ماده ۱۰ صرف نظر از شأن نزول آن ناظر به قرارداد میباشد و قولنامه چیزی جز وعده بیع نیست و نمیتوان آنرا قرارداد تلقی نمود»

این نظریه مبنای علمی ندارد نظر قضات دادگاههای دادگستری و بخصوص آراء متعددی که از دیوانعالی کشور صادر شده است خلاف این ادعا را مدلل میدارد. ماده ۱۰ قانون مدنی ایران نیز پاسخگوی این حقیقت میباشد.

وعده بیع که آقای دکتر کاشانی به آن اشاره نموده اند غیر از قولنامه است «و وعده بیع (اخبار يك یا دونفر) به دیگری از وقوع عقدی که بعداً بین آن دونفر واقع خواهد شد بدون اینکه تعهد یا انتقالی صورت گیرد و به همین جهت منشأ اثر حقوقی نمیباشد. قولنامه متضمن عقد مسلمی است که در آن تعهدی واقع شده و نباید آنرا وعده شمرد»<sup>۳</sup>. آنچه که مسلم است اینست که «قولنامه» قرارداد است و مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی ایران می باشد منتها قراردادی که حکایت از انتقال

۱) جزوه حقوق مدنی تألیف آقای دکتر ناصر کاتوزیان ص ۲۶.

۲) ترمینولوژی حقوق - تألیف آقای دکتر جعفری لنگرودی ص ۵۵۲.

۳) ترمینولوژی حقوق - تألیف آقای دکتر جعفری لنگرودی ص ۷۵۱.

مالکیت از فروشنده بخریدار ندارد و طرفین نیز نخواسته‌اند با امضای قولنامه از آثار انتقال بهره‌مند شوند بلکه فروشنده تعهد به فروش مورد معامله و خریدار تعهد خرید آنرا نموده است «بهرحال بیشتر محاکم اینگونه قولنامه‌ها را هرچند که در آن مبلغی از ثمن بعنوان بیعانه پرداخته و طرفین بعنوان خریدار و فروشنده نامیده شده باشند تعهد به بیع دانسته‌اند»<sup>۴</sup>.

هیئت عمومی دیوان عالی کشور در رأی شماره ۳۵۷۰ مورخ ۴۲/۱۲/۲۶ نیز باین شرح نظر فوق را مورد تأیید قرار داده است «چنانکه در حکم شعبه دیوان عالی کشور مورخ ۴۱/۵/۳۱ اشعار شده مستند دعوی تعهدنامه‌ای بیش نیست که بموجب آن فرجام خوانده متعهد گردیده پس از تحصیل اسناد مالکیت نصف مشاع اتومبیل موصوف در آنرا در یکی از دفاتر اسناد رسمی بفرجام خواه منتقل نماید و قبل از انجام تعهد اتومبیل مزبور (به شرح اوراق مضبوط در پرونده) بسبب تصادف معامله انجام نگردیده بنابراین آنچه که در حکم فرجام خواسته قید گردیده و ورقه مستند دعوی را حاکی از بیع قطعی کرده موافق مستند دعوی نمی‌باشد و دلیل دیگری هم بوقوع بیع اقامه نشده...» (مجموعه رویه قضائی کیهان سال ۴۲ ص ۱۸۷).

### ۳- آیا قولنامه احتیاج به ثبت در دفتر اسناد رسمی دارد؟

عده‌ای را عقیده براینست که به استناد ماده ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت قولنامه‌ایکه مربوط به مال غیرمنقول باشد باید در دفتر اسناد رسمی به ثبت برسد تا دارای اعتبار گردد. این نظر درست نیست زیرا باتوجه به آنچه که در فوق عنوان شد تعهد به انجام معامله غیر از انجام معامله است و مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت ناظر به تعهد به انجام معامله نمی‌باشد.

«بعلاوه مقصود از کلیه عقود و معاملات مذکور در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت املاک عقود است که حق عینی نسبت به املاک یا حق مورد نظر ایجاد کند یا تغییری در آن بدهد و قراردادهای موسوم به قولنامه معاملات املاک، که برای متعهدله نسبت به ملک حق عینی ایجاد نمیکند بلکه موجد حق ذمی برای او در قبال متعهد است، از شمول مواد فوق و ماده ۴۸ قانون ثبت املاک خارج است»<sup>۵</sup>.

امتیازی که قولنامه رسمی بر قولنامه عادی دارد اینستکه امضای ذیل سند رسمی از تکذیب و تردید مصون است و درثانی در صورتیکه وجه التزامی در متن قولنامه رسمی قید شده باشد با جمع بودن شرایط خاص میتوان از اجرای ثبت تقاضای صدور اجرائیه نمود که در مباحث آتی به آن اشاره خواهد شد<sup>۶</sup>.

۴) جزوه عقد بیع ... نوشته آقای دکتر ناصر کاتوزیان ص ۲۷.

۵) هفته دادگستری شماره ۵۰ مسئله هفتم.

۶) بطوریکه در روزنامه‌های خبری آمده است کمیسیونی در وزارت دادگستری تشکیل گردیده تا طرح جامعی در خصوص قولنامه تنظیم و جهت تصویب به مجالس مقننه ارسال گردد. این طرح ظاهراً جهت جلوگیری از کاربنگاههای معاملات ملکی است که هر کدام به سلیقه خود قولنامه‌ای ←

#### ۴- خواسته‌هایی که براساس قولنامه قابل مطالبه هستند:

معمولاً مضمون قولنامه‌ها چنین است که دونفر یا بیشتر تعهد می‌نمایند در تاریخ غالباً معینی در دفترخانه حاضر شده و معامله‌ای بشرح مندرج در قولنامه (که شرایط و خصوصیات آن معین است) انجام دهند و در صورتیکه هر یک از آنها در موعد مقرر از حضور در دفترخانه و انجام معامله خودداری نمایند مبلغی به عنوان وجه التزام به طرف دیگر بدهد. با فرض تخلف باید دید ذی‌نفع (خریدار یا فروشنده) چه تقاضائی می‌تواند از دادگاه داشته باشد در چنین صورتی مسائل زیر قابل طرح هستند.

۱- ذی‌نفع باید الزام به انجام معامله را از دادگاه تقاضا کند یا وجه التزام را.

۲- آیا ذی‌نفع می‌تواند الزام به انجام معامله و وجه التزام را با هم مطالبه نماید؟

ذیلاً در اطراف آن توضیح داده میشود بدین ترتیب که:

۱- در موردی که طرفین قرارداد نتیجه تخلف از آنرا پیش‌بینی کرده باشند یعنی فروشنده متعهد شده باشد که در صورت عدم انجام معامله مبلغی به عنوان وجه التزام به خریدار بپردازد این توافق الزام‌آور است و فروشنده باید مبلغی را که به عنوان وجه التزام معین شده است به خریدار بپردازد. بعبارت دیگر وقتیکه نتیجه تخلف از پیش معین شده باشد منحصراً بایست آنرا مطالبه کرد نه الزام به انجام تعهد را رأی شماره ۲۹۰۷ مورخ ۲۱/۹/۲۵ صادره از شعبه ششم دیوان عالی کشور که در تأیید نظر فوق صادر شده است چنین است:

(اگر کسی طبق ورقه‌ای بطور تعهد ابتدائی متعهد شود که تا فلان روز در دفتر اسناد رسمی برای تنظیم اجاره‌نامه به نحو مقرر در ورقه مزبور حاضر گردد و در صورت تخلف از این مراتب مبلغی بطرف دیگر بدهد. نظر به اینکه در ضمن تعهد خسارت متصور از عدم انجام تعهد پیش‌بینی و معین گردیده دیگر حقی برای متعهدله جز وجه التزام مقرر موجود نخواهد بود).

کمیسیون مشورتی آئین دادرسی مدنی اداره حقوقی وزارت دادگستری در پاسخ این سؤال که «قولنامه‌ای مبنی بر معامله ملک ثبت شده تنظیم گردیده و طرفین با تعیین وجه التزام تعهد نموده‌اند که در دفترخانه معین حاضر شده و سند رسمی تنظیم نمایند، چنانچه یکی از طرفین قرارداد از انجام تعهد خودداری نماید طرف دیگر می‌تواند از دادگاه الزام او را به تنظیم سند رسمی بخواهد یا خیر» چنین پاسخ داده است:

(با عدم انجام تعهد حضور در دفترخانه و انتقال رسمی ملک در موعد مقرر،

را تنظیم نموده و به مشتریان خود ارائه میدهند. باید توجه داشت آنچه که در قولنامه‌ها از نظر حقوقی مورد توجه قرار می‌گیرد محتوی و مضمون آن می‌باشد که ارتباطی با رسمی یا غیر-رسمی بودن آن نمی‌تواند داشته باشد در هر صورت طرح قولنامه رسمی از نظر اجراء مفاد آن هیچ دردی را درمان نمیسازد.

متعهدله فقط حق دارد وجه التزام را که خسارت مقطوع و قراردادی عدم انجام تعهد است از متعهد مطالبه کند و در این حال الزام متعهد به انتقال ملك موردی نخواهد داشت) ۷.

۲- خواستن وجه التزام و الزام به انجام تعهد باهم صحیح نیست. بعبارت دیگر (مطالبه خسارت عدم انجام تعهد هیچگاه با درخواست اجرای اصل آن جمع نمیشود. یعنی طلبکار نمیتواند اجبار مدیون به وفای عهد و خسارت مزبور را باهم بخواهد زیرا تأدیه پولی که از این بابت پرداخته میشود بدل انجام اصل تعهد است و طلبکار حق ندارد اصل دین و بدل آنرا یکجا مطالبه کند) ۸ بدیهی است در صورتیکه در متن قولنامه قید شده باشد که در صورت تخلف فروشنده علاوه بر اینکه ملزم به اجرای قرارداد خواهد بود مبلغی نیز بایست بعنوان وجه التزام به خریدار بپردازد این توافق حسب ماده ۱۰ قانون مدنی محترم است و در چنین صورتی الزام فروشنده به انجام معامله و مطالبه وجه التزام منعی ندارد. توجه به این نکته ضروریست که در صورتیکه برای تأخیر عدم انجام تعهد خسارت تأخیر تأدیه پیش‌بینی شده باشد مطالبه آن با درخواست اجراء اصل آن منافات ندارد مثلاً اگر در معامله‌ای قید شود که فروشنده برای هر روز تأخیر مبلغ یکمزار ریال باید خسارت بدهد مطالبه این خسارت منافاتی با درخواست الزام او بر انتقال ندارد) ۹.

#### ۵- پیش‌بینی مورد خاص و توجه به هدف واقعی تنظیم‌کنندگان قولنامه:

با توجه به مطالب فوق به این نتیجه رسیدیم در صورتیکه شخصی متعهد شود که در فلان روز در دفترخانه حاضر شده و سند انتقال تنظیم نماید و در صورت تخلف مبلغی بعنوان وجه التزام به طرف دیگر بپردازد ذینفع فقط می‌تواند وجه التزام مطالبه نماید لکن این قاعده کلی نیست و همه‌جا نمی‌توان از آن بعنوان تخلف استفاده نمود دقت در متن قولنامه‌ها و پی‌بردن به قصد واقعی تنظیم‌کنندگان آن ره‌گشای مشکل خواهد بود. وضع متعهد بفروش زمینی که چنین تعهدی را به موجب قولنامه کرده است و زمین مذکور را بتصرف خریدار داده و حتی بوی اجازه داده است که در زمین مذکور احداث بنا نماید باوضع شخصی که صرفاً تعهد به انتقال نموده است یکسان نیست در صورت اول با توجه به نحوه تعهد بخوبی معلوم است که قصد واقعی فروشنده، فروش زمین و قصد واقعی خریدار خرید زمین بوده است. در چنین وضعی ذی‌نفع (خریدار) میتواند به استناد قولنامه الزام فروشنده را به حضور در دفترخانه و انجام معامله بخواهد بطورکلی میتوان گفت هرگاه مندرجات قولنامه و دلائل اقامه شده حکایت از این داشته باشد که قصد طرفین انجام معامله بوده است خریدار باید الزام فروشنده را به انجام معامله از دادگاه درخواست

۷) هفته دادگستری شماره ۵۰ مسئله هفتم.

۸) دوره مقدماتی حقوق مدنی، جلد اول، تألیف دکتر ناصر کاتوزیان، صفحه ۳۴۳.

۹) دوره مقدماتی حقوق مدنی جلد اول - مقدمه کلیات و قراردادها ص ۳۴۳.

نماید. رأی اصراری شماره ۱۱ مورخ ۵۲/۲/۳ که نظر فوق را تأیید می‌نماید به این شرح است، نظر باینکه طبق قولنامه مستند دعوی فرجام خوانده صریحاً تعهد بحضور در دفتر و تنظیم سند رسمی انتقال نسبت به مساحت یکصد هزار متر مصرحه در قرارداد نموده و تفکیک زمین مزبور برطبق درخواست فروشنده یا حضور نماینده و مهندس ثبت اسناد انجام و قطعه مزبور به تصرف خریدار داده شده و صورت مجلس تفکیکی که فتوکپی آن ضمیمه است به درخواست دفتر ۶۷ تهران از طرف اداره ثبت کرج طبق شماره ۷۳۷۷-۴۳/۵/۲۵ به دفتر مزبور فرستاده شده مسلم است که منظور طرفین از وجه التزام تحکیم قرارداد و تأکید در اجرای آن و انجام تعهد فروشنده بحضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند انتقال بوده است بنابراین نظر دادگاه باینکه ضمانت اجرای تعهد مزبور صرفاً پرداخت وجه التزام است و موردی برای الزام وی بانجام انتقال رسمی نمی‌باشد برخلاف قصد و نیت طرفین قرارداد و مندرجات پرونده بوده و مخدوش است لذا دادنامه فرجام خواسته مستنداً ب ماده ۵۵۹ قانون آئین دادرسی مدنی فقط نسبت به محکومیت فرجام‌خواه (خریدار) در مورد الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی انتقال به اکثریت آراء نقض و رسیدگی مجدد در این قسمت بشعبه دیگر دادگاه استان مرکز محول میگردد<sup>۱۰</sup>.

۱۰) پرونده کلاسه ۴۸۵۰/۲۴ فرجامی ا. رأی هیئت عمومی دیوان عالی کشور در پرونده کلاسه ۴۸۵۰/۲۴ فرجامی در شرائطی صادر گردیده که شعبه ۱۰ دیوان کشور محکومیت فرجام‌خواه را به مطالبه وجه التزام و الزام به انجام معامله نقض کرده و پرونده جهت رسیدگی مجدد به شعبه ۱۰ دادگاه استان مرکز ارجاع شده است، شعبه ۱۰ دادگاه استان مرکز در نتیجه رسیدگی پژوهش خواه را در مطالبه مبلغ دویست هزار ریال وجه التزام محق دانسته و رأی بنفع وی صادر مینماید لکن در قسمت الزام به انجام معامله وی را به بیحقی محکوم میسازد. قسمت اول دادنامه یعنی صدور حکم به پرداخت وجه التزام جنبه قطعیت پیدا مینماید لکن در قسمت محکومیت پژوهش خواه به بیحقی درخواستن الزام به انجام معامله تقاضای رسیدگی فرجامی میشود دیوان کشور موضوع را اصراری تشخیص داده و در نتیجه مبادرت به صدور رأی مینماید که رأی مذکور در متن آورده شده است. اشکالی که بر دادنامه اصراری دیوان کشور متصور است اینست که دیوان کشور هم مطالبه وجه التزام را پذیرفته و هم درخواست الزام به انجام معامله را در آن واحد صحیح دانسته است در حالیکه سابقاً بیان کردیم که وجه التزام بدل اصل تعهد است و جز در موردی که در متن قولنامه تصریح شده باشد خواستن هر دوی آن برخلاف قانون و نیت طرفین است. آقای دکتر ناصر کاتوزیان استاد حقوق مدنی دانشکده حقوق دانشگاه تهران این گونه اظهار نظر را خطای بزرگ نامیده که نمیتوان حمل بر نظر قضائی کرد و اظهار امیدواری کرده است که سایر دادگاه‌ها این اشتباه را دنبال نکنند (برای مطالعه بیشتر در این خصوص رجوع شود به دادنامه شماره ۱۱ مورخ ۵۲/۲/۳ هیئت عمومی ردیف ۲۶ مربوط به پرونده کلاسه ۴۸۵۰/۲۴ و کتاب حقوق مدنی - عقود معین جلد اول تألیف آقای دکتر ناصر کاتوزیان قرائت و تمرین ۲ صفحه ۶۸ الی ۷۵).



۶- بررسی مسائل مربوط به خواسته «الزام به انجام تعهد»  
در موضوع خواسته الزام به انجام تعهد مسائل زیر قابل بحثند:

### الف: موضوع خواسته

خواسته دعوا عبارتست از: الزام خواننده به حضور در دفتر اسناد رسمی جهت انتقال و واگذاری خانه . . . . . موضوع سند مالکیت شماره . . . . . ارزیابی شده به مبلغ . . . . . ریال.

بند هفت ماده ۱۳ قانون آئین دادرسی مدنی مطالبه وفای به شروط و عهود و قراردادها را که قابل ارزیابی نباشد در صلاحیت دادگاه بخش قرار داده است سابقاً پاره‌ای از دادرسان دادگاه چنین استنباط مینمودند که در مورد بحث، مجرد الزام به انجام تعهد بدون اینکه خواسته تقویم شده باشد در صلاحیت دادگاه بخش است. هیئت عمومی دیوانعالی کشور به موجب رأی اصراری شماره ۳۵۴۷ مورخ ۴۱/۱۱/۳۰ چنین اظهار نظر کرده است، تعهد به حضور در دفتر اسناد رسمی و تبدیل سند عادی بیع به سند رسمی دعوی مالی است و صلاحیت تابع نصاب است.

### ب: شرط اقامه دعوی:

مطالبه قبلی انجام تعهد

برخلاف سایر تعهدات که درخواست انجام آن احتیاج به مطالبه قبلی ندارد در موضوع مورد بحث در صورتیکه روز معینی جهت حضور در دفترخانه و انجام معامله تعیین نشده باشد باید قبلاً درخواست انجام معامله را از طرف دیگر نمود این عمل ممکن است از طریق ارسال اظهارنامه انجام شود.

### ج: صلاحیت دادگاه:

تعهد به انجام معامله غیر منقول از جمله حقوق دینی است و با استناد مواد ۲۱ و ۲۲ قانون آئین دادرسی مدنی صلاحیت تابع محل اقامت خواننده یا محل انعقاد عقد یا محلی خواهد بود که تعهد باید در آنجا انجام شود. کمیسیون مشورتی آئین دادرسی مدنی اداره حقوقی وزارت دادگستری تعهد به انجام معامله و انتقال ملك را از جمله حقوق دینی دانسته است که عین نظریه مذکور در بند سوم مقاله نقل گردید. استاد دکتر سیدحسن امامی دینی را که موضوع آن مال غیر منقول باشد در حکم اموال منقول قرار داده است ۱۱.

با این ترتیب اظهار نظر شعبه سوم دادگاه شهرستان مشهد باین شرح «ایراد وکیل خواننده به صلاحیت نسبی این دادگاه باعتبار شایستگی دادگاه شهرستان محل اقامت مدعی علیه وارد نیست زیرا خواسته دعوی الزام مدعی علیه به تنظیم سند رسمی

نسبت به انتقال شش دانگ یک باب منزل واقع در بخش نه مشهد بوده و بصراحت ماده ۲۳ قانون آئین دادرسی مدنی دعاوی راجعه بغیر منقول و سایر حقوق راجعه بآن در دادگاهی اقامه میشود که مال غیر منقول در حوزه آن واقع شده لذا ایراد مزبور رد میشود»<sup>۱۲</sup> صحیح بنظر نمیرسد.

معذالك این موضوع مورد قبول همه حقوقدانان نیست. آقای دکتر ناصر کاتوزیان عقیده دارند «در مواردی که موضوع دین انتقال مال غیر منقول است اصل حق را نیز باید تابع آن شمرد مثلاً اگر کسی تعهد کند که خانه خود را به دیگری بفروشد با آنکه خریدار هنوز هیچ حق عینی بر خانه ندارد، چون او ناگزیر است که آنرا به طلبکار انتقال دهد دین را به تبع موضوعش باید غیر منقول دانست. همچنین است وقتی که شخص هزار متر از زمین معین را بطور کلی انتقال میدهد زیرا موضوع دین فروشنده در این حال غیر منقول است»<sup>۱۳</sup>.

### د - طرز اجرای دادنامه:

پس از صدور دادنامه و قطعیت آن و صدور اجرائیه محکوم علیه ممکن است از حضور در دفترخانه و تنظیم سند خودداری کند و اجرای دادنامه را با اشکال مواجه سازد در چنین صورتی نظر اداره حقوقی وزارت دادگستری چنین است «چون تعهد به انتقال مال غیر منقول با امضای سند رسمی، عملی نیست که انجام آن جز به وسیله متمتع ممکن نباشد لذا ماده ۷۲۹ قانون آئین دادرسی مدنی در مورد مذکور قابل اعمال نمی باشد و در صورتیکه محکوم علیه از انجام تعهد فوق ممتنع باشد مدیر یا یکی از کارمندان اجرای احکام دادگاه با کسب نمایندگی ممتنع از دادگاه به امضای سند رسمی در حدود حکم اقدام خواهد کرد»<sup>۱۴</sup>.

### ۷- انتقال مورد تعهد به غیر:

کسانی که در اثر تنظیم قولنامه متعهد میشوند در آینده مال غیر منقول را به دیگری انتقال دهند ممکن است با توجه به رشد سریع قیمت ها و افزایش آن از انجام معامله با قیمت تعیین شده خودداری نموده و با بهای بیشتری به دیگران انتقال دهند یا با تنظیم قولنامه جدید تعهد نمایند ظرف مدت معینی در دفترخانه ای حاضر شده و در مقام انتقال برآیند پرسش هائی که در این خصوص مطرح میشود اینست که آیا این عمل ضمانت اجرای مدنی یا جزائی دارد یا خیر بعبارت دیگر آیا معامله دوم باعتبار معامله اول باطل است؟ و بفرض اینکه باطل باشد موردی جهت اعمال ماده ۱۱۷ قانون ثبت هست یا خیر؟ از آنجائیکه ضمن بررسی به مسائل مربوط به قولنامه باین نتیجه رسیدیم که در اثر انعقاد قولنامه خریدار هیچ گونه حق عینی بر مال غیر

۱۲) پرونده کلاسه ۱۶۹/۵۳ شعبه سوم دادگاه شهرستان مشهد.

۱۳) دوره مقدماتی حقوق مدنی جلد اول ص ۱۳۲ و ۱۳۳.

۱۴) هفته دادگستری شماره ۲۵.



منقول ندارد و صرفاً تعهد به انجام معامله در تاریخ معینی نموده است فروش مورد تعهد از طرف فروشنده به اشخاص ثالث ضمانت اجرای مدنی ندارد و راهی جهت ابطال آن نیز بنظر نمی‌رسد. زیرا معامله‌ای که انجام یافته با توجه به ارکان تشکیل دهند آن صحیح بوده است فرق نمی‌نماید فروش مورد تعهد قبل از تقدیم دادخواست «الزام به انجام معامله» از طرف خریدار یا ضمن دادرسی یا بعد از قطعیت دادنامه و صدور اجرائیه باشد. بعلاوه «پاسخی که بیشتر به ذهن می‌آید و پیروان بسیار دارد اینست که، چون بنا بفرض حقی که در اثر قولنامه بوجود آمده حق دینی است و کسی که به سود او تعهد به فروش شده هیچ حق عینی برمال پیدا نمی‌کند، پس متعهد مال خود را فروخته است. درست است که او پیمان‌شکنی کرده و از این حیث باید خسارات ناشی از تخلف خود را بپردازد، ولی معامله‌ای که بمال خود انجام داده درست است. در درستی مبانی این استدلال تردید نباید کرد، زیرا فرض اینست که باتنظیم قولنامه ملکیت عین منتقل نشده و فروشنده مال متعلق بخود را فروخته است»<sup>۱۵</sup>. در تاریخ ۴۴/۹/۳ کمیسیون مشورتی آئین دادرسی مدنی اداره حقوقی وزارت دادگستری در پاسخ این سؤال که چنانچه اجرائیه‌ای برای الزام محکوم‌علیه به تنظیم سند رسمی و واگذاری مال غیرمنقول صادر شود و حین عملیات اجرائی معلوم گردد که محکوم‌علیه قبل از صدور حکم قطعی مال موضوع حکم را به دیگری انتقال داده است اجرا چه تکلیفی دارد چنین پاسخ داده است «به‌مستفاد از صدر ماده ۶۶۶ قانون اصول محاکمات حقوقی معامله راجع به مال غیرمنقول اگر قبل از ابلاغ اطلاع‌نامه مذکور در ماده ۶۶۳ به‌عمل آمده باشد به‌قوت خود باقی است بااین ترتیب اگر اجرائیه برای الزام محکوم‌علیه دائر به تنظیم سند و واگذاری خانه ملکی او صادر شده و معلوم گردد که خانه مزبور قبل از شروع اقدامات اجرائی به دیگری انتقال یافته است دیگر اجرائیه صادره سالبه به انتفاء موضوع است و دایره اجرا وظیفه‌ای ندارد»<sup>۱۶</sup>.

هرچند پاسخ اداره حقوقی نتیجتاً با آنچه که بیان داشتیم یکی است، لکن باید به این نکته توجه داشته باشیم که برای پاسخ به سؤال فوق احتیاجی به استفاده از صدر ماده ۶۶۶ قانون اصول محاکمات حقوقی نیست زیرا ماده مذکور در جایی قابل استناد است که در اثر صدور اجرائیه حق عینی نسبت به مال غیرمنقول ایجاد شده باشد نه حق دینی، به عبارت دیگر در مورد صدور اجرائیه مبنی بر الزام به انجام تعهد برای محکوم‌له حق دینی ایجاد شده نه حق عینی وانگهی کمیسیون مشورتی اداره حقوقی توجه نداشته است که در مورد استعمال معنی الزام به انجام تعهد موجبی برای ارسال اطلاع‌نامه به مدیون پیدا نمیشود تا واگذاری مال موضوع حکم (الزام به انجام تعهد) قبل و بعد از ابلاغ اطلاع‌نامه متصور باشد در هر صورت با توجه به آنچه که گفتیم در تمام مراحل اجرائی در صورتی که مالک مال غیرمنقول موضوع حکم را به دیگری

۱۵) حقوق مدنی (عقود معین) تألیف آقای دکتر ناصر کاتوزیان ص ۵۷.

۱۶) هفته دادگستری شماره ۵۴ ص ۱۴.

واگذار نماید این عمل فاقد ضمانت اجرائی است و محکوم له حق اعتراض ندارد. با منتفی بودن ضمانت اجرای مدنی عمل انتقال دهنده. فاقد ضمانت اجرائی جزائی نیز می باشد و مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت (معامله معارض) نخواهد بود زیرا ماده مذکور در مقام بیان انتقال عین یا منفعت مالی بموجب سند رسمی میباشد که متعاقب انتقال بموجب سند عادی یا رسمی باشد و تعهد به انجام معامله از مصادیق انتقال و دادن حق به شمار نمی رود.

دادگاه عالی انتظامی قضات در مورد مشابه بر عمل دادرس دادگاه دائر به ملغی از اثر بودن سند رسمی که از طرف فروشنده به شخص ثالث بعمل آمده تخلف ندانسته است.<sup>۱۷</sup>

این رأی با توجه به آنچه که قبلاً بیان گردید قابل انتقاد بنظر میرسد زیرا مادام که ملك در دفتر اسناد رسمی به ثبت نرسیده متعلق به دارنده آنست و بفرض اینکه حکم دادگاه دائر به الزام به انتقال صادر شده باشد نسبت به مورد تعهد حق عینی ایجاد نشده است تا معامله مغایر با آن برخلاف قانون باشد.

#### ۸- مرور زمان دعوی الزام به انجام معامله

در مواردی که با توجه به مندرجات قولنامه منحصرأ میتوان درخواست الزام به انجام معامله را نمود این سؤال مطرح میشود که تاچه مدت بعد از امضای قولنامه

۱۷- «دعوائی در دادگاه بخش اقامه شده مبنی بر اینکه مدعی علیه خانه را بموجب سند عادی به مدعی انتقال داده و متعهد گردیده که پس از صدور تصدیق انحصار وراثت در دفتر اسناد رسمی حضور بهم رسانیده و نسبت به مورد معامله سند رسمی تنظیم نماید دادگاه بخش مدعی علیه را محکوم به تنظیم سند بموجب قرار و تعهدی که کرده بوده نموده حکم مزبور استینافاً تأیید و برطبق آن ورقه اجرائیه صادر شده از طرف پسر محکوم علیه بموجب قبالة که در دفتر اسناد رسمی تنظیم یافته و حاکی بود از اینکه پدرش خانه مورد صدور حکم مذکور را به او انتقال داده تخلیه آن درخواست شده محکوم له بعنوان شخص ثالث در ایقه محاکمه شرکت نموده و محکوم به بیحقی گردیده و این حکم در محکمه بدایت استینافاً طرح و فسخ شده و نتیجه حکم به حقانیت شخص ثالث (محکوم له اولی) صادر گردیده است ایراد بر حاکم دادگاه باینکه سند عادی را در قبال سند رسمی مؤثر دانسته و بر خلاف مدلول سند رسمی حکم داده وارد نیست زیرا صحیح است که بر خلاف مدلول سند رسمی نبایستی رأ از دادگاه صادر شود ولی این وقتی است که در صدور سند رسمی رعایت قوانین موضوعه شده و بر طبق قوانین صادر شده باشد. چنانچه در ماده ۷۵ قانون ثبت تصریح باین شرط شده و بدیهی است با قراردادی که مدعی علیه با مدعی قبلاً نموده بوده و تعهدی که به شرح مذکور فوق در مقابل او داشته حق نداشته که نسبت به ملك مورد تعلق حق غیر آنهم در خلال جریان دعوائی که بالاخره منجر به محکومیت او گردیده مبادرت به معامله نموده و آنرا به پسر خود که موهم تبانی و فرار از زیر بار تعهد سابق بوده بنماید و با بودن حکم قطعی لازم الاجرا در دست محکوم له (مدعی بدوی) که آنهم از اوراق رسمی است نمی بایست بر عمل دادرس دائر بر ملغی از اثر بودن سند ثبتی آنهم با التفات باینکه به چه کیفیت صادر شده است خدشه نموده (حکم شماره ۴۰۳۲- ۲۵ اردیبهشت ۱۳۲۶) موازین قضائی فراهم آورده موسی شهیدی ص ۸۱.

میتوان چنین تقاضائی را از دادگاه کرد. آیا در صورتیکه بعد از پایان مدت تعیین شده ذی‌نفعی به‌دادگاه مراجعه نماید تقاضای وی قابل‌پذیرش می‌باشد یا خیر؟ بعبارت دیگر دعوی الزام به‌انجام معامله نیز مشمول قاعده مرور زمان میشود یا نه؟ پاره‌ای از استادان اظهار عقیده نموده‌اند که بعد از مهلت مقرر وعدم استفاده طرفین از مندرجات آن، قرارداد فی‌مابین قهراً اقاله خواهد شد<sup>۱۸</sup>.

شعبه ۲۷ دادگاه شهرستان تهران نیز تا حدی تحت‌تأثیر این قاعده قرار گرفته و در رأی شماره ۷۵۳ مورخ ۵۰/۸/۸ خود چنین اظهار نظر نموده است «..... بنابراین تقاضای الزام خوانده به‌انجام معامله با وجود وجه التزام در قولنامه آنهم خارج از موعد مقرر قولنامه که با انقضای مدت، تعهدی برای خوانده وجود ندارد موجه و قانونی نبوده و رأی به‌رد دعوی خواهانها به‌کیفیتی که طرح شده است صادر و اعلام میگردد.»

پذیرفتن این نظر دشوار است زیرا تا پایان آخرین دقایق روز مقرر نمیتوان مبادرت به‌تقدیم دادخواست نمود. تقدیم دادخواست مبنی بر الزام طرف دیگر به‌انجام معامله‌ای از فردای روز تعیین شده در قولنامه شروع میشود. اگر بعد از پایان مدت تعیین شده نتوان چنین درخواستی نمود هیچگونه آثاری بر این قرارداد مترتب نخواهد بود. در هر حال این اظهار نظر مبنای درستی ندارد و صحیح‌تر آنست که بگوئیم هر دعوی راجعه به‌اموال اعم از منقول و غیرمنقول و حقوق ودیون و منافع و محصول و اسباب تملك و ضمان و دعاوی دیگر به‌استناد ماده ۷۳۷ قانون آئین دادرسی مدنی مادام که مشمول مرور زمان دهساله نگردند قابل مطالبه هستند و خواسته الزام به‌انجام تعهد نیز مشمول همین مرور زمان است.

#### ۹- آیا با فوت مالك تعهد به انتقال به وراثت وی منتقل میشود؟

بسیار اتفاق می‌افتد که مالك در مدتی که تعهد به انتقال نموده است فوت مینماید یا فوت وی این موضوع مورد بحث قرار می‌گیرد که آیا تعهد به وراثت وی انتقال مییابد یا خیر؟ به‌عبارت دیگر آیا میتوان از وراثت متوفی الزام به‌انجام معامله را مطالبه نمود؟

آقای دکتر جعفری لنگرودی در مقاله‌ای که تحت عنوان «لزوم و جواز در عقود و ایقاعات» نگاشته‌اند چنین اظهار عقیده نموده‌اند «و به‌مین جهت اگر شخصی تعهد کرد (در قولنامه) که از تاریخ تنظیم قولنامه تا دوماه خانه مسکونی خود را در دفترخانه با تنظیم سند بیع به‌طرف بفروشد و در انشای مدت فوت کند در انتقال این تعهد به‌ورثه حقا میتوان تردید کرد زیرا قیام این تعهد به‌شخص متعدّد چندان بعید بنظر نمیرسد هیچ اصل حقوقی بنظر نمیرسد که بموجب آن دخالت شخصیت متعدّد در این قرارداد نفی شود و جریان استصحاب مذکور در این

(۱۸) دکتر ناصر کاتوزیان حقوق مدنی - عقود معین ص ۷۰.

مدت جداً محل تأمل است.»<sup>۱۹</sup>

بنظر میرسد که با توجیه مسئله قائمقامی اشکال فوق حل باشد.

قائمقامی بردو قسم است: قائمقام عام و قائمقام خاص

در موضوع قائمقامی عام همه حقوق و الزامات قابل انتقال است مانند وارث که قائمقام مورث است و در چنین صورتی کلیه حقوق و الزامات مورث به وراث منتقل میگردد برخلاف قائمقامی خاص که منحصراً حقوق و تعهداتی قابل انتقال است که یا از لوازم عقد باشد و یا در قرارداد تصریح شده باشد مانند خریداری که با تحقق بیع منحصراً حقوق و تعهداتی از فروشنده به وی انتقال مییابد که یا از لوازم عقد باشد و یا در قرارداد تصریح شده باشد مثلاً طلب مالک (فروشنده) بابت اجرت المثل معوقه هیچگاه به خریدار منتقل نمیشود مگر اینکه در عقد به آن تصریح شده باشد به شرح فوق «هریک از ورثه نسبت به سهم الارث خود مسئول تعهداتی میباشند که مورث بنفع دیگران نموده است بنابراین ورثه از کلیه تعهداتی که به نفع مورث شده بهره مند میگردند و نیز کلیه تعهداتی که مورث نموده و حقوق عینی که بنفع دیگران در اموال خود قرارداده مانند حق ارتفاق، حق انتفاع، رهن وامثال آن، ورثه باید محترم بشمارند تعهداتی که قائم به شخص مورث است خواه مثبت باشد و خواه منفی به ورثه منتقل نمیشود»<sup>۲۰</sup> با این ترتیب نظر به اینکه با فوت متعهد کلیه حقوق و تعهدات به وارث وی انتقال پیدا مینماید و این تعهد قائم به شخص نمیباشد الزام وارث به حضور در دفترخانه و تنظیم سند بیع اشکالی ندارد. قاعده‌ی فقهی «ماترك المیت من حق و هولوارثه» نیز در مقام بیان این نوع قائمقامی است.

## ۱۰- وجه التزام

همانطوریکه قبلاً بیان گردید (شماره ۴) در موردی که طرفین قرارداد نتیجه تخلف از آنرا پیش‌بینی کرده باشند یعنی فروشنده متعهد شده باشد که در صورت عدم انجام معامله مبلغی بعنوان وجه التزام به خریدار بپردازد این تعهد الزام‌آور است و فروشنده بایست وجه التزام را بخریدار بپردازد. بعبارت دیگر «وجه التزام مبلغی است که طرفین قرارداد پیش از وقوع خسارت ناشی از عدم اجراء قرارداد یا تأخیر اجراء آن، بموجب توافق معین کنند ماهیت وجه التزام ماهیت خسارت است، خسارتی که به توافق قبلاً معین شده است.»<sup>۲۱</sup>

## ۱۱- عناصر تشکیل‌دهنده وجه التزام

«وجه التزام دارای عناصر زیر میباشند:

۱۹) تحولات حقوق خصوصی صفحه ۶۰.

۲۰) دکتر امامی، حقوق مدنی، جلد اول ص ۲۳۵.

۲۱) ترمینولوژی حقوق: تألیف دکتر جعفری لنگرودی ص ۲۳۹.

الف: وجه نقد باشد نه متاع و کالا.

ب: وجه مزبور تعهد به پرداخت آن از طرف متعهد يك قرارداد (که آنرا قرارداد اصلی مینامند) در صورت تخلف از عمل به تعهد ناشی از قرارداد اصلی شده باشد و در حقیقت تعهد به پرداخت وجه التزام يك تعهد فرعی است بر تعهد اصلی ناشی از يك قرارداد و جنبه ضمانت اجرا تعهد اصلی را دارد بهمین جهت در متن اصلی این اصطلاح (که از حقوق اروپائی گرفته شده است) آنرا Clouse penol نامیده اند و این عنصر مشخص ماهیت حقوق وجه التزام است. بنابراین فرض وجه التزامیکه امر فرعی بر يك قرارداد اصلی نباشد فرض غلطی است.

ج: وجه التزام بتراضی قرارداد اصلی مقرر میشود. «۲۲»

## ۱۲- شرایط اقامه دعوی برای مطالبه وجه التزام

۱- متعهد (اعم از خریدار و فروشنده) در مدت تعیین شده در قولنامه به تعهد خود عمل نکرده و آماده انعقاد قرارداد نبوده است.

۲- طرف دیگر جهت انجام معامله حاضر بوده و آمادگی خود را برای انجام معامله به شرح مندرج در قولنامه اعلام کرده است.

بعبارت دیگر «طلبکار نه تنها باید ثابت کند که مدیون از انجام معامله خودداری کرده، بلکه باید مدلل دارد که خود آماده بستن عقد بوده است زیرا صرف امتناع او ملازمه عرفی بین تقصیر و انجام نشدن معامله را اثبات نمیکند و امکان دارد که عقد در اثر اختلاف بین طرفین با حوادث دیگر اصولاً انجام شدنی نباشد.»<sup>۲۳</sup> این ادعا از طریق ادله اثبات دعوی از جمله گواهی گواهان امکان پذیر است و همانطوریکه در مبحث التزام به انجام تعهد بیان کردیم در صورتیکه اصحاب معامله بموجب قولنامه احراز تخلف را موکول بگواهی عادی شخص ثالث نموده باشند، گواهی شخص مذکور کافی برای اثبات تخلف و مطالبه وجه التزام است در هر صورت کسی که مطالبه وجه التزام مینماید باید ثابت کند که خود آماده انجام معامله بوده است.

شعبه چهارم دادگاه بخش تهران در پرونده کلاسه ۹۳۷/۲۶ نسبت به یکی از دعاوی بدین شرح اظهار نظر نموده است:

«نظر باینکه بموجب مفاد قولنامه مورد استناد، استحقاق هر يك از طرفین نسبت به مطالبه وجه التزام، مخصوص موردی است که عدم انجام صرفاً مستند به تخلف طرف دیگر قرارداد باشد و با این ترتیب خواهان برای اثبات صحت دعوی باید آمادگی خود را در اجرای قرارداد و امتناع خوانده را از آن در دادگاه مدلل دارد. نظر باینکه گواهی دفتر ۹۸ که حاکمیت، «بعلمت اختلافات طرفین معامله در روز ۳۳/۳/۱۶ انجام نگردیده» بهیچ وجه نظارتی به بیان علت عدم انجام معامله

(۲۲) هفته دادگستری شماره ۳۱: لغات و اصلاحات قضائی.

(۲۳) دوره مقدماتی حقوق مدنی جلد اول: ص ۳۵۵ تألیف: دکتر ناصر کاتوزیان.

وامتناع خوانده از اجرای قرارداد ندارد ولذا خواهان در این خصوص محکوم به بیحقی میشود. ۲۴

### ۱۳- هواردی که وجه التزام از طریق اجرای ثبت قابل مطالبه است.

بطورکلی براساس مندرجات اسناد رسمی وقتی میتوان مبادرت به صدور اجرائیه نمود که صدور اجرائیه احتیاج به اظهار نظر قضائی نداشته باشد بنابراین هرگاه صدور اجرائیه نیاز به اظهار نظر قضائی داشته باشد، اجرای ثبت از صدور اجرائیه ممنوع است و این وظیفه بعهدہ محاکم قضائی محول میشود، بعنوان مثال مقاطعه کاری بموجب سند رسمی تعهد مینماید که برای کارفرما ساختمانی با مشخصات مندرج در سند بنا نماید و در صورتیکه ساختمان با مشخصات سند تطبیق ننمود مبلغی بعنوان وجه التزام به کارفرما پرداخت نماید در چنین صورتی بفرض اینکه مقاطعه کار از احداث ساختمان طبق نقشه معین خودداری نماید اجرای ثبت نمیتواند طبق تقاضای کارفرما برای تخلف از شرط اجرائیه صادر نماید زیرا تشخیص اینکه ساختمان ایجاد شده طبق نقشه موجود میباشد یا نه احتیاج به رسیدگی قضائی دارد.

صرف نظر از موضوع فوق مطالب زیر در این خصوص قابل ذکر است:

۱- در مواردیکه اصحاب معامله انجام تعهد یا احراز تخلف متعهد را طبق سند موکول بگواهی عادی شخص ثالث مینمایند باید در متن سند حق صدور اجرائیه طبق گواهی عادی برای متعهد تصریح شود. ۲۵.

۲- صدور اجرائیه بوجه التزام مربوط به تخلف از تعهداتی که مشمول ماده ۲۵ قانون ثبت نیست تا هر میزان که در متن تعهد شده بلا اشکال است. ۲۶.

۳- اجرت المثل وجه التزام روزانه و ماهیانه و غیره فقط بمیزانی که ذینفع

---

۲۴) دوره مقدماتی حقوق مدنی جلد اول تألیف: دکتر کاتوزیان ص ۳۵۵.  
۲۵) مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال ۴۹ شماره ۱۲- بطوریکه در مقدمه «مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹» آمده است در سال ۱۳۴۳ از طرف وزارت دادگستری هیئتی برای تنقیح و تدوین بخشنامه ها که تا آن تاریخ بالغ بر چند هزار بود تعیین گردید تا بخشنامه های زائد و «غایر قانون را تعیین نموده و بقیه را با عبارات ساده تر و بدون حشو و زوائد در دسترس عموم قرار دهد، مجدداً هیئت دیگری مأمور گردید که بخشنامه های صادر از سال ۴۳ بعد از نیز مورد بررسی قرار دهد و بخشنامه هائیکه بایست ملاک کار ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق قرار گیرد تعیین نماید. هیئت مذکور بخشنامه های مورد عمل را تعیین نموده و اداره کل ثبت آنها را در مجموعه ای به چاپ رسانده است هر چند اولاً همه این بخشنامه ها بخشنامه اولیه نیست و در آن عباراتی غیر از عبارات اولیه بکار رفته و ثانیاً همه آنها با اصول حقوقی ما نمیتواند سازگار باشد لکن در ادارات ثبت و اجرای آن با قوت هر چه بیشتر اجرا میگردد و دستورالعمل کارمندان قرار میگیرند.  
۲۶) مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال ۴۹ شماره ۴۸.



حین تقاضا اجراء استحقاق مطالبه آن را دارد قابل صدور اجرائیه است<sup>۲۷</sup>.

۴- «در مورد وجوهی که بعنوان وجه التزام مورد مطالبه است خسارت تأخیر تأدیه قابل وصول نیست»<sup>۲۸</sup> زیرا همانطوریکه سابقاً گفتیم ماهیت وجه التزام ماهیت خسارت است و بموجب ماده ۷۱۳ قانون آئین دادرسی مدنی خسارت از خسارات قابل مطالبه نیست.

۵- طبق ماده ۵۴ نظامنامه دفاتر اسناد رسمی نسبت به وجه الضمانه و وجه التزام حق الثبت اخذ نمیشود.

#### ۱۴- بطلان تعهد

بطور کلی التزام به انجام معامله و وجه التزام را در صورتی میتوان مطالبه نمود که تعهد درست و قابل اجرا باشد و «تعهد باطل را نه میتوان اجرا کرد و نه از بابت تأخیر یا عدم انجام آن خسارت خواست»<sup>۲۹</sup>.

این اصل مبتنی بر قاعده فقهی «إذا بطل البیع بطل فی ماضی» میباشد برای اثبات این موضوع میتوان از وحدت ملاک ماده ۷۳۳ قانون مدنی ایران در مبحث حواله استناد نمود ماده مذکور میگوید «اگر در بیع با بیع حواله داده باشد که مشتری ثمن را به شخصی بدهد یا مشتری حواله داده باشد که با بیع ثمن را از کسی بگیرد و بعد بطلان بیع معلوم گردد حواله باطل میشود...».

بعلاوه ماده ۲۴۶ قانون مدنی که میگوید «در صورتیکه معامله بواسطه اقاله یا فسخ بهم بخورد شرطی که در ضمن آن شده است باطل میشود» هر چند در مقام بطلان شرط در موقع اقاله و فسخ است بطریق اولی ناظر به بطلان تعهد نیز میباشد بنابراین در صورتیکه تعهد بهر دلیلی باطل باشد نه میتوان التزام به انجام معامله خواست و نه مطالبه وجه التزام نمود.

بطلان تعهد در صورتی است که آن تعهد فاقد شرایط اساسی ماده ۱۹۰ قانون مدنی (قصد طرفین و رضای آنها - اهلیت طرفین - موضوع معینی که مورد معامله باشد مشروعیت جهت معامله باشد) «مثلاً چنانچه کسی تعهد نماید که پس از دو ماه خانه و یا باغ خود را به دیگری انتقال بدهد و یا تعهد کند هر یک از آندو را که متعهدله بخواهد به او انتقال دهد آن تعهد باطل میباشد»<sup>۳۰</sup>.

بعلاوه کلیه احکامی که در مبحث بیع قانون مدنی وجود دارد باید در مورد بحث نیز لازم الرعایه باشد با این ترتیب به مستفاد از ماده ۳۴۸ قانون مدنی تعهد به بیع چیزی که خرید و فروش آن قانوناً ممنوع است و یا چیزی که مالکیت و یا منفعت عقلائی ندارد و یا چیزی که با بیع قدرت بر تسلیم آن ندارد باطل است بطور

(۲۷) مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ شماره ۶۳.

(۲۸) مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۴۹ شماره ۱۱۱.

(۲۹) دوره مقدماتی حقوق مدنی - جلد اول ص ۳۳۸ - تألیف: دکتر ناصر کاتوزیان.

(۳۰) حقوق مدنی - جلد اول - تألیف آقای دکتر امامی - ص ۲۱۴.

خلاصه باید خصوصیات معامله در قولنامه از هر نظر معلوم و معین باشد در غیر این صورت الزام بانجام معامله و حضور در دفتر اسناد رسمی جهت انتقال عملی نیست. تعهداتی که مشمول ماده ۲۴ قانون روابط مالک و مستأجر مصوب خردادماه ۱۳۳۹ می باشد بعلت برخورد با قانون مذکور پس از اثبات بلااثر و باطل اعلام خواهد شد مانند اینکه مستأجری تعهد نماید پس از يك سال مورد اجاره را تخلیه نماید و در صورت عدم تخلیه مبلغی بعنوان وجه التزام بپردازد در چنین صورتی تعهد به تخلیه و پرداخت وجه التزام بموجب ماده مذکور باطل است.

ماده ۹ قانون تعدیل و تثبیت اجاره بها مصوب اسفند ۱۳۵۲ نیز در مقام بطلان چنین تعهداتی می باشد و دادگاه در صورت اثبات چنین تعهداتی حکم به رد وجه یا مال دریافتی و بی اعتباری اسناد مأخوذه خواهد داد.

در صورتیکه تعهد باطل باشد و در اثر این تعهد خساراتی به طرف دیگر وارد گردد ذی نفع میتواند طبق اصول کلی حقوقی به دادگاه مراجعه کرده و خسارات وارده بخود را مطالبه نماید.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

پرتال جامع علوم انسانی