

دعاوی قولنامه ای

مقدمه :

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

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

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

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

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

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

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

گفتار نخست - تعریف قولنامه

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

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

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

^۱ - فرهنگ معین واژه قولنامه.



ProjectCenter

www.ProjectCenter.ir

📷 | @projehcenter

📍 | @projehcenter_ir