

**تفاوت های اساسی «بیع نامه» و «قولنامه»**

در خصوص خرید و فروش و معاملات مربوط به اموال غیرمنقول شامل املاک مسکونی و تجاری، آنچه که معمول است اینکه طرفین معامله به دلالت مشاورین املاک اعم از فضای مجازی و حقیقی به پای میز مذاکره کشیده می‌شوند.



در خصوص خرید و فروش و معاملات مربوط به اموال غیرمنقول شامل املاک مسکونی و تجاری، آنچه که معمول است اینکه طرفین معامله به دلالت مشاورین املاک اعم از فضای مجازی و حقیقی به پای میز مذاکره کشیده می‌شوند. در این میان ممکن است نتیجه آن به برقراری ارتباطی محکم و لازم الاجراء منجر شود که در قالب بیع نامه ظهور خواهد یافت. لیکن چنانچه قول و قرار هایی جهت معامله ای در آینده شود به آن قولنامه می‌گویند.

به گزارش «تابناک» آنچه در زبان حقوقی مبايعه نامه می گویند، همان چیزی است که در عرف، قولنامه نام دارد، اما با بررسی روند تاریخی و عرف حاکم بر جامعه باید گفت: این دو اصطلاح دارای آثار متفاوتی است. زیرا بیع نامه به مانند سایر قرارداد هایی که طرفین برای انجام تعهدی تنظیم می کنند، در دادگاه معتبر است و باید مفاد آن را اجرا کنند و به موجب آن، می توان الزام و اجبار طرفی را که از انجام تعهدش خودداری می کند، از دادگاه درخواست کرد.

بدین ترتیب، اگر فروشنده از حضور در دفتر اسناد رسمی و انتقال رسمی ملک به خریدار خودداری و یا خریدار از پرداخت بهای کامل معامله امتناع ورزد، هر یک از آن ها می توانند از دادگاه صالح درخواست کنند تا طرف مقابل را برای انجام تعهدش مجبور کند؛ بنابراین مبايعه نامه، قراردادی است که طی آن بیع انجام شده و بیع به قراردادی اطلاق می شود که طبق آن مالی به دیگری فروخته می شود. در نتیجه عرفاً قرارداد مکتوبی که بین طرفین (فروشنده و خریدار یا بایع و مشتری) تنظیم می شود و براساس آن مالی در مقابل دریافت عوض یا بهاء یا قیمت فروخته می شود، مبايعه نامه به شمار می رود.

به گزارش «معاونت فرهنگی قوه قضاییه» در مقابل هر گاه دو طرف قصد انجام معامله را فعلاً نداشته و فقط به وعده بیع در آینده اکتفا کنند و تنها قول انجام معامله را در آتیه به یکدیگر می دهند بدون آنکه در حال حاضر قصد انعقاد عقد بیع را داشته باشند آنرا "قول" به انجام معامله می‌گویند و در صورتی که این قول بصورت مکتوب باشد "قولنامه" لقب دارد.

بدیهی است این توافق مُملک نبوده یعنی باعث تملیک و تملک نخواهد شد و صرفاً ایجاد تعهد می‌نماید. مع الوصف لازم به ذکر می داند با عنایت به اصل آزادی اراده موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی اگر قولنامه تنظیمی واجد شرایط صحت باشد یعنی الف) طرفین دارای اهلیت باشند ب) دارای قصد و رضا باشند ج) موضوع معامله معین باشد د) جهت معامله مشروع باشد، اجرای آن الزام آور است.

همچنین اگر قرار بر انجام تعهدی به صورت شرط، ضمن عقد الزام آوری گنجانده شود مانند اینکه در حین خرید و فروش خانه ای تعهد بر واگذاری سهام شرکتی درج شود، این تعهد نیز به تبع عقد اصلی لازم الاجراست. در این فرض نیز چنانچه یکی از طرفین از انجام تعهدات موضوع قولنامه خودداری نمایند، الزام طرف ممتنع به انعقاد بیع و سایر تعهدات واجد وجاهت قانونی است و حتی اگر برای این تخلف خسارتی تعیین شده باشد می توان آنرا نیز مطالبه نمود.

در مقابل اگر طرفین قصد انعقاد معامله ای را داشته باشند که هنوز مقدمات آن فراهم نشده و تعهد کنند که معامله را با شرایط معین و در مهلت خاصی انجام دهند و به عبارت دیگر صرفاً وعده انجام بیع را در آینده به یکدیگر بدهند، سندی را که درخصوص این قول بین طرفین تنظیم می شود به تعبیر حقوقی، قولنامه نام دارد.

به طور مثال ممکن است خریدار پول کافی ندارد یا فروشنده باید نسبت به اقدامات اولیه در جهت نقل و انتقال مانند اخذ پایان کار، صورتمجلس تفکیکی، مفاصا های شهرداری و دارایی و ... اقدام کند. در این حالت طرفین قراردادی عادی تنظیم می کنند و در آن متعهد می شوند در زمان و مکان مشخصی (مانند دفتر اسناد رسمی) حضور یابند و با شرایط تعیین شده در قرارداد معامله را واقع سازند.