

قولی که قولنامه می‌شود

در زندگی زیاد قول می‌دهیم، حالا به آن عمل می‌کنیم یا خیر بحث دیگری است! اما موضوع واقعا این است که ما با قرارهایمان زندگی می‌کنیم. حال اگر این قول به حیطه اقتصاد و زندگی مالی- پولی - درآمدی‌مان بیاید، دیگر ضوابط کاملا متفاوت خودش را پیدا می‌کند.



در زندگی زیاد قول می‌دهیم، حالا به آن عمل می‌کنیم یا خیر بحث دیگری است! اما موضوع واقعا این است که ما با قرارهایمان زندگی می‌کنیم. حال اگر این قول به حیطه اقتصاد و زندگی مالی- پولی - درآمدی‌مان بیاید، دیگر ضوابط کاملا متفاوت خودش را پیدا می‌کند.

دیگر این قول جنس‌اش با قول‌های دیگر فرق می‌کند. اصلا بازی دیگری می‌شود. يك بازی متفاوت و گاه خطرناك كه شاید همه ما بارها در چارچوب قواعد آن قرار گرفته‌ایم.

داور این بازی هم قوانین بیرحم و يك كلام اقتصاد است؛ قواعدی که از دل طبیعت معامله‌گر انسان جوشیده و کاملا براساس منافع و منطق کسب سود بیشتر عمل می‌کند. بدیهی است بازی بزرگ قول در اقتصاد معامله را شکل می‌دهد.

معامله از زمان خودشناسی بشر که به صورت پایاپای بوده تا به امروز فرق زیادی نکرده است. شاید به برخی جهات پیچیده‌تر و مدرن‌تر شده باشد و مثلا ورود علم حقوق ضوابط آن را تغییر داده باشد، اما سرانجام باز هم معامله اقتصادی در همه جای دنیا کم و بیش ماهیت اولیه خود را حفظ کرده و البته فقط به تناسب فرهنگ‌ها و تاریخ‌ها ابزار عرفی آن تفاوت دارد.

قولنامه در اقتصاد ایران

بخواهیم یا نخواهیم قولنامه اکنون قدیمی‌ترین، بزرگ‌ترین و رایج‌ترین ابزار معامله در ایران است. قولنامه همان‌گونه که از نامش پیداست، قولی است که تبدیل به نامه می‌شود؛ یعنی نوشته می‌شود که بعدا قابل استناد و عمل باشد.

در يك تعریف ساده قولنامه در اقتصاد ایران برای معاملات عرفی مورد استفاده قرار می‌گیرد به این شکل که دو فرد برای نقل و انتقال تمام یا بخشی از يك دارایی قرارداد غیررسمی را بین یکدیگر و در حضور يك یا چند شاهد امضا می‌کنند و تلاش دارند به آن متعهد بمانند.

با وجود آن‌که دفاتر اسناد رسمی به عنوان مرکز اعتبار بخشی به اسناد و سفت و سخت‌کردن مالکیت از سال 1308 یعنی از حدود 85 سال پیش در ایران تاسیس شدند، اما هنوز حاکمیت بلامنازع قولنامه در اقتصاد ایران ادامه دارد.

جالب است در این حالت قولنامه و دفاتر اسناد رسمی که قاعدتا دو رقیب سنتی و مدرن هستند به نوعی با یکدیگر به سازش و توافق رسیده‌اند و نتیجه این شده است که قولنامه با تغییر شکل پیش‌زمینه و مقدمه تهیه سند رسمی باشد به طوری که حتی گاهی نقل و انتقال رسمی بدون آن امکان‌پذیر نیست.

به این ترتیب قولنامه در جای‌جای جغرافیای ایران حضور دارد و هر جا شکل خاص خود را می‌یابد. در روستاها که سنتی‌ترین شکل قولنامه همراه دیگر ضوابط مالکیت هنوز به قوت خود باقی است و در غیاب دفاتر اسناد رسمی قولنامه‌های شورای روستا تکلیف مثلا املاك یکپارچه و مشاع را روشن می‌کند، گرفته تا بنگاه‌های شیک مسکن و خودروی پایتخت که شکل پیشرفته‌تر قولنامه را مورد استفاده قرار می‌دهند.

شکل پیشرفته‌ای که دارای شماره سریال و کد رهگیری و... است، اما در باطن همان قولنامه‌های سابق ماهیت آن را تشکیل می‌دهند. این در حالی است که شاید در کمتر کشور دنیا معاملات مختلف تابع چنین عرف خاصی باشد و صرفا دفاتر اسناد رسمی حرف اول و آخر را بزند، اما در ایران به عنوان تمدن بزرگ و قدیمی و ویژگی‌های شرقی‌اش شاید چنین پیچیدگی لازمه امور باشد و قولنامه نماد يك معامله ایرانی است.

قولنامه چیست و از چه زمانی بین خریدار و فروشنده رد و بدل شد؟

بدون تردید برایمان پیش آمده قصد انجام معامله یا کاری را داشته باشیم، ولی شرایط این کار هنوز برایمان مهیا نباشد به عنوان مثال قصد خرید اتومبیلی داریم و اتومبیل دلخواهمان را نیز یافته‌ایم، ولی هنوز کل مبلغ آن را در اختیار نداریم یا این‌که فروشنده امکان تحویل اتومبیل را هنگام انجام معامله به خریدار ندارد و از سوی دیگر هر دو طرف یعنی فروشنده و خریدار نگران از دست رفتن شرایط معامله هستند.

اینجاست که پای قولنامه به میان می‌آید و در واقع عهده‌ی مبنی بر انجام معامله در تاریخ و مکانی مشخص مکتوب شده و طرفین یعنی خریدار و فروشنده پای آن را امضا می‌کنند. این برگه همان قولنامه معروف است که گاهی هم قولش، قول نیست.

بیشتر ما قولنامه را فقط هنگام خرید و فروش ملک یا اتومبیل می‌شناسیم؛ اما به یاد داشته باشیم این قول و قراری که مکتوب شده و نام قولنامه را به خود گرفته، کارکردهای دیگری به غیر از خرید و فروش ملک و اتومبیل هم دارد؛ اما اگر بخواهیم زمان دقیقی برای ورود قولنامه به زندگی تجاری متصور شویم، باید این‌گونه تصور کنیم از زمانی که جوامع بشری شکل گرفته‌اند و داد و ستدهای زیادی بین اقوام مختلف با یکدیگر صورت گرفت، قولنامه‌های مختلفی همراه ما بوده است و تاکنون نیز به حیات خود ادامه داده‌اند.

شاید بتوان تاریخ تنظیم قولنامه را که معمولا ده‌ماده مشخص و اصلی دارد در قرن بیستم قبل از میلاد و قانون حمورابی دانست آن‌هم به دلیل این‌که از این زمان اسناد و اجاره‌نامه‌های خشتی یا سفالی بسیاری به دست آمده که گواهی بر رواج نوشتن و مکتوب‌کردن قول و قرار بین خریدار و فروشنده است.

به عنوان مثال در یکی از خشت‌های سفالی که نزدیک سرپل ذهاب کرمانشاه کشف شده، قباله‌ای مربوط به زمینی زراعی به دست آمده، معمولا این‌گونه قباله‌ها در دو نسخه تهیه می‌شدند؛ یکی روی زمین مورد معامله نصب می‌شد و دیگری نزد صاحب زمین قرار می‌گرفت و هنگام معامله بعدی خشت یا سفال مالک قبلی شکسته‌شده و سندی جدید برای مالک جدید آن تهیه می‌شد، اما در نمونه‌ای دیگر قراردادی مبنی بر تحویل 25 هزار قطعه خشت است که در آن فروشنده متعهد شده مورد معامله را در محل کارش و پس از مدتی مشخص به خریدار تحویل دهد.

گرچه از همان ابتدای پیدایش قولنامه امتیاز صدور قولنامه‌ها و ثبت آنها از ابتدا در اختیار دولت‌ها و افرادی خاص بوده است، اما از زمان تشکیل جوامع بشری قولنامه را در زندگی تجاری انسان حتی به حرف نیز می‌توان جستجو کرد و با رشد و گسترش سطح سواد در جامعه بشر می‌توان رسمیت بیشتری به آن داد تا جایی که برای اولین بار ناصرالدین‌شاه فرمان تشکیل اداره‌ای مبنی بر ثبت اسناد داد و زمینه رسمیت بخشیدن به قولنامه‌ها و اسناد بین مردم را در ایران فراهم کرد؛ بنابراین شاید بتوان زمان رسمی شدن قولنامه به جای تار سبیل و خشت و سفال را در ایران همین دوره دانست.

قولنامه یا مبیعه‌نامه؛ مسأله این است؟

اگر از زمان ورود قولنامه به زندگی تجاری بگذریم شنیدن دو کلمه در انجام معاملات یعنی قولنامه و مبیعه‌نامه باعث شده ذهن بسیاری از ما به آنها مشغول شود، کلماتی که بخصوص در هنگام خرید و فروش خودرو و املاک با آنها سرو کار داریم.

براستی این دو سند با یکدیگر چه تفاوتی دارند؟ این پرسشی است که پاسخ آن گرچه نیازمند دانستن مسائل حقوقی دقیق است و بسیاری از حقوقدانان معتقدند نباید صرفا به معنی لغوی آنها توجه کرد، اما در عرف جامعه شاید بتوان پاسخی مناسب برایش بیابیم. همان‌طور که می‌دانید قولنامه حاصل ترکیب دو کلمه قول علاوه بر نامه است بنابراین نوشته‌ای است غالبا عادی و حاکی از توافق برواق‌ساختن عقدی بین طرفین است و گاهی هم فقط قول مکتوب شده‌ای بین دو نفر درباره انجام کاری در زمان و مدتی مشخص است.

اما مبیعه‌نامه که ریشه عربی آن باعث شده این نوع سند علاوه بر الزام انجام تعهد بین خریدار و فروشنده کمی هم محکمه پسندتر باشد، دقیقا حاکی از خرید یا فروش چیزی است که در آن باید قید شده باشد؛ بنابراین شاید بتوان تفاوت‌هایی هم از نظر قانونی و هم عرف جامعه بین آنها در نظر گرفت.

گرچه قولنامه هم می‌تواند برای خرید و فروش کالا یا هر چیز دیگری که قابل معامله باشد، تنظیم شده و مورد استفاده قرار گیرد در صورتی که بتوانیم کاملا طبق مواد و تبصره‌های آن موضوع و مبلغ و به‌طور کلی تمام اطلاعات معامله را در آن قید کنیم. پس نباید هرگز فراموش کنیم قولنامه، کارکردی عمومی‌تر از مبیعه‌نامه که صرفا در خرید و فروش‌ها از آن استفاده می‌شود، داشته و دارد.

حالا که تقریبا با کلمات قولنامه و مبیعه نامه و البته وجهه قانونی آنها آشنا شدیم، بد نیست از انواع و اقسام آن نیز کمی بیشتر

به طور کلی هر عهده‌ی را که مکتوب شده باشد می‌توان در لفظ قولنامه دانست. خرید و فروش ملك، خودرو، زمین‌های کشاورزی، سهم آب نهر یا چاه، برداشت محصول، ازدواج، شراکت، وقفنامه یا حتی قراردادهای کاری را می‌توان در مقوله قولنامه گنجانده.

هرچند برخی از این قول و قرارها معمولاً بین افراد و به صورت عادی تنظیم شده و تنها با امضای يك یا دو شاهد کار تمام می‌شود؛ اما برخی دیگر مثل قولنامه خرید ملك یا خودرو بدون تردید باید به صورت رسمی و محضری تنظیم شود.

در غیر این صورت ممکن است در آینده و برای مراحل قانونی مالکیت مورد معامله دچار مشکل شویم. به طور کلی به یاد داشته باشیم ملك قانونی، تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی است.

پس اگر لازم است حتی قول و قرارهای معمولی را که به آنها نیاز داریم به صورت قانونی و محضری ثبت کنیم تا قولمان قول بماند و هرگز دچار دردسر نشویم.

ممکن است بگویید پس املاك و مستغلات قولنامه‌ای کجای کار است؟ برای یافتن پاسخ اگر از شهرها کمی دورتر برویم و در جوامع روستایی به دنبال یافتن پاسخ باشیم، درمی‌یابیم به دلیل دسترسی نداشتن آسان به دفاتر اسناد رسمی و البته مراکز قانونی ثبت قولنامه، این شوراها و ریش سپیدان محلات هستند که با امضا و تأییدشان به قولنامه‌های معمولی رسمیت خواهند بخشید و ملاکی برای صدور احتمالی احکام قضایی در آینده می‌شوند.

چه کنیم قولمان، قول بماند

همه‌گیر شدن استفاده از قولنامه و مبیعه‌نامه‌ها در داد و ستدهای امروزی شاید دردسرهایی هم برای دارندگان آنها ایجاد کرده باشد، اما طبق نظر کارشناسان یعنی حقوقدانان می‌توان با استفاده از راهکارهای بسیار ساده‌ای این مشکلات را به حداقل رساند و مانع از ارجاع قول و قرارهایمان به محکمه شد.

پس این نکات را بخوانید و به یاد داشته باشید:

1 - قبل از این‌که قول و قرار خودتان را برای خرید مورد معامله مکتوب و پایش را امضا کنید از سلامت مورد معامله کاملاً آگاه باشید.

2 - مطمئن شوید مورد معامله شما در رهن بانک یا هر مرکز دیگری نباشد.

3 - اگر از سوی مالك کالا و کیلی قولنامه را امضا خواهد کرد از اعتبار وکالت‌نامه او برای فروش مورد معامله کاملاً آگاه شوید.

4 - در مورد خرید اموالی که به ارث رسیده است، دقت کنید هنگام مکتوب کردن قول و قرارتان و امضای قولنامه باید امضای تمام وراث را داشته باشید یا این‌که همه آنها به یکی دیگر از وراث یا نماینده قانونی خودشان برای معامله و فروش مورد معامله وکالت داده باشند.

5 - یقین پیدا کنید فروشنده هیچ منعی برای انجام معامله ندارد و به قول معروف ممنوع‌المعامله نیست.

6 - در معاملات با افراد مسن و پیر دقیق باشید و از سلامت روانی آنها کاملاً مطمئن شوید.

7 - از پرداخت کل مبلغ معامله قبل از دریافت و تصاحب مورد معامله جدا خودداری کنید.

8 - اگر مورد معامله ملك است، یقین حاصل کنید آن ملك دارای مستاجر نباشد یا اگر هست با مستاجر هماهنگ کنید و ببینید در جریان انجام این معامله بوده یا حق و حقوق قانونی خود را از مالك قبلی دریافت کرده یا خیر؛ البته شرط تخلیه شدن یا تخلیه بودن ملك را نیز می‌توان در قولنامه گنجانده.

9 - هر گونه پرداخت به مالك را مستند کنید و در صورت امکان از طریق پرداخت با چك که در آن مورد پرداخت قید شده باشد، اقدام کنید.

10 - در قولنامه برای تحویل مورد معامله حتما زمان و مکان مشخصی را قید کنید. در مورد ملك زمان و دفترخانه‌ای را مشخص کنید.

11 - در مورد خرید املاك دقت کنید که ملك مورد معامله شما مشکلی از بابت اداره ثبت نداشته باشد.

عماد عزتی - جامجم