

جاگاه قولنامه در قضا

www.ketab.ir

سمیه حیدرزاده درزی





سرشناسه: حیدرزاده درزی، سمیه، ۱۳۶۱ -

عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام

Iran. Laws, etc

عنوان و نام پدیدآور: جایگاه قولنامه در فقه امامیه / سمیه حیدرزاده درزی

مشخصات نشر: قم: امتداد حکمت، ۱۴۰۰.

مشخصات ظاهری: ۱۲۵ ص: ۱۴/۵ × ۲۱/۵ س م

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۷۹۸۱-۷۲-۸ ISBN:

وضعیت فهرست‌نویسی: فیا.

یادداشت: کتابنامه: ص. [۱۱۷] - ۱۲۵؛ همچنین به صورت زیرنویس.

موضوع: عقود و ایقاعات (فقه)

موضوع: Contracts (Islamic law)

موضوع: عقود و ایقاعات (فقه) - ایران

موضوع: Contracts (Islamic law) - Iran

موضوع: قولنامه‌ها - ایران

موضوع: Contracts, Preliminary - Iran

موضوع: معاملات اموال غیرمنقول - ایران

موضوع: Vendors and purchasers - Iran

موضوع: حقوق مدنی - ایران

موضوع: Civil rights - Iran

رده‌بندی کنگره: ۱۹۰ BP

رده‌بندی دیویی: ۲۹۷ / ۳۷۲

شماره کتابشناسی ملی: ۸۷۵۵۵۰۴





جایگاه قولنامه در فقه امامیه

سمیه حیدرزاده درزی

ناشر: انتشارات امتداد حکمت

شابک: ۸-۷۲-۷۹۸۱-۶۲۲-۹۷۸

قطع: رقعی

بها: ۵۰ هزار تومان

سال چاپ: زمستان ۱۴۰۰

نوبت چاپ: اول

شمارگان: ۵۰۰ نسخه

— کلیه حقوق این اثر برای ناشر محفوظ است. —

تماس با ناشر:

۶۳۷۳ ۳۹۵ ۰۹۳۶ (آقای محمد قمی اوپلی)

۱۱۰۵ ۸۲۷ ۰۹۹۲



فهرست مطالب

مقدمه ۱۱

فصل اول: مروری بر ادبیات تحقیق / ۱۵

گفتار اول: کلیات و مقدمات ۱۷

گفتار دوم: مفهوم شناسی ۲۰

الف: قولنامه ۲۰

گفتار سوم: مبانی مرتبط با بحث ۲۵

الف: شرایط قولنامه ۲۵

قاعده شرط ۲۷

انواع شرط ۲۷

شرط ابتدایی ۲۷

شرط ضمن عقد ۲۷

شرط ابتدایی ۲۸

شرط ضمنی ۳۲

۸ // جایگاه قولنامه در فقه امامیه

شرط خیار	۳۳
انواع قولنامه یا بیع عربون	۳۵
الف- بیع عربون با شرط خیار فسخ	۳۷
انواع بیع عربون	۴۰
بیع عربون با شرط خیار فسخ	۴۰
بیع عربون با وعده به بیع	۴۲
تفاوت قولنامه با سایر	۴۴
مقایسه قولنامه با عقد بیع	۴۴
مقایسه قولنامه با تعهد به بیع	۵۰

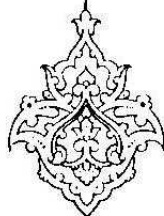
فصل دوم: بررسی جایگاه فقهی قولنامه و احکام آن/ ۵۵

مقدمه	۵۷
اثبات نفوذ و لزوم قولنامه با استفاده از آیات قرآن	۵۹
سایر آیات	۶۱
اثبات نفوذ و لزوم قولنامه از طریق روایات	۶۲
قولنامه از دیدگاه فقها	۶۵

فصل سوم: قولنامه از منظر عملکردی/ ۷۱

در زندگی امروزه مردم	۷۱
قولنامه در امور عادی زندگی مردم	۷۳

انواع قولنامه.....	۷۹
از نظر زمان انجام تعهد.....	۸۰
از نظر نوع تعهد.....	۸۲
از جهت مال مورد تعهد.....	۸۳
در مورد اموال غیر منقول.....	۸۳
در مورد اموال منقول.....	۸۴
اعتبار قولنامه در صور مختلف.....	۸۴
در قالب شرط ضمن عقد.....	۸۵
در قالب مبیعه نامه.....	۸۸
در قالب تعهد متقابل.....	۹۰
بررسی تأثیر اراده یک جانبه.....	۹۱
دیدگاه‌های حقوقی موافق و مخالف الزام آور بودن تعهد یک طرفه..	۹۴
دلایل طرفداران تأثیر اراده یک جانبه به عنوان منبع تعهد.....	۹۴
عدم امکان ایجاد توافق به معنای واقعی.....	۹۵
حاکمیت اراده.....	۹۵
اثر اعلام اراده موجب.....	۹۸
رافع مشکلات حقوقی بودن تأثیر اراده یک جانبه.....	۱۰۰
وسیله مفید و ضروری از دیدگاه اجتماعی.....	۱۰۰
دلایل مخالفین تأثیر اراده یک طرفه به عنوان منبع تعهد.....	۱۰۱
ترجیح اراده شخص بر دیگری.....	۱۰۱



مقدمه

در روزگار ما بحث مربوط به وعده بیع یا قولنامه از مسائل بحث برانگیز در بین محاکم و حقوقدانان کشور و حتی عرف جامعه بوده و است، اسناد عادی که اشخاص برای خرید و فروش املاک خود می‌نویسند یکی از دشواری‌های جامعه ما شده به‌طوری‌که حتی دیدگاه قضات ما نسبت به حجیت این اسناد با شک و تردید است برای همین هم رویه قضایی نیز درباره ماهیت و آثار قولنامه مشخص نبوده و هر محاکم تفسیر جداگانهای از قولنامه را برای خود دارد البته شاید علت این ابهامات به دلیل پیش‌بینی نشدن قولنامه در قانون مدنی برگردد، رویه قضایی هم با توجه به عدم تسلط دادرسان جوان به فن تفسیر قابل اعتماد به نظر نمی‌رسد، توجه کوتاه به آرای صادره در مورد قولنامه خود مؤید این است که بیشتر قضات ما هنوز در شناخت فلسفه قولنامه دچار تردید شده‌اند، وجود تعارضهای شدید بین نظرات و... نمی‌تواند محملی برای شناخت این سند باشد در ارتباط با معامله معارض با قولنامه است که در حال حاضر، امر آشکار در جامعه ما هست که افرادی همزمان چند قولنامه را با افراد مختلف می‌بندد.

همان‌طور که دستیابی به مسکن مناسب از عوامل مؤثر در رشد

و بالندگی جامعه بشری هست مقررات و قوانین جاری در جامعه هم باید به گونه‌ای تنظیم شود که بستر آرام بخشی را برای مردم فراهم سازد که متأسفانه تعارضات بین تفاسیر در ساحت شریعت و حقوق از یکسو وجود نقاط آسیب در باورها و تعهدات اخلاقی عموم مردم در زمان مواجهه با مشکلات و به تعبیر دیگر زیاده‌خواهی‌های رو به فزون و گسسته‌ای جامعه سوزی که در مناسبات اقتصادی جامعه هر از گاهی خودنمایی می‌کند موجب گردیده خرید و فروش مسکن و حتی در مواقعی رهن و اجاره مسکن نیز پرگیردار بی‌اخلاقی‌ها و وسعتی‌های قوانین و آرای محاکم دستخوش مشکلات و نابسامانی‌ها قرار گیرد.

موضوع قولنامه و عملکرد بنگاه‌های املاک امروزه موجبات معضلاتی برای زندگی عمومی مردم و محاکم گردیده؛ به گونه‌ای که پرونده‌های بیشماری در دادگاه‌ها در حال رسیدگی است که ناشی از معاملات قولنامه‌ای بوده که فروشنده ملکی را به طریق قولنامه به چند نفر فروخته است و یا اینکه بدون داشتن مالکیت یا اذن فروش ملک را به دیگری ابتیاع نموده و یا خانهای را به رهن و اجاره چند نفر در زمان واحدی درآورده است. که سر منشأ عمده این وضعیت به بی‌اخلاقی‌های حاکم در جامعه و بی‌ثباتی تعهدات انسانی از یک جهت و نابسامانی‌های مهارتی در بنگاه‌های املاک و عدم حاکمیت مهندس علمی و حقوقی در روابط دولت و مردم مرتبط می‌باشد! و ما برآنیم که ماهیت قولنامه را در ساحت شریعت فقهی مورد بررسی قرار دهیم.