

**جهت تهیه این کتاب می‌توانید با شماره  
تلفن‌های ذیل تماس حاصل نمایید.**

**۰۲۵-۳۷۷۴۹۲۷۴**

**۰۹۱۲۶۵۲۵۰۷۰**

**همچنین می‌توانید در شبکه‌های  
اجتماعی ایتا و تلگرام با شماره فوق  
سفارش خود را ثبت فرمایید.**

■ کانال ایتا: [nashrehoghoghepoya](#)

■ کانال تلگرام: [hoghoghepoyapub](#)

■ کانال پیام رسان بله: [pooya\\_law](#)

■ کانال پیام رسان سروش: [pooyalaw](#)

■ فروشگاه اینترنتی: [www.hpbook.ir](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# مجموعه ساده ساز حقوقی

جلد اول

تشریح مبایعه نامه املاک به زبان ساده

دکتر رضا اعظمی

(معاون قضایی و معاون اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری کل استان کردستان)

مجید عطایی جنتی

(رئیس شعبه دادگاه عمومی حقوقی)

ایرج نگهدار

(دانشجوی دکتری حقوق کیفری و جرم شناسی)

نشر حقوق پویا

## فهرست مطالب

مقدمه..... ۷

### فصل اول: بررسی شرایط شکلی قرارداد ..... ۱۱

مبحث اول: بررسی مقررات صنفی صدر مبیعه نامه ..... ۱۴

گفتار اول: نمونه مبیعه نامه ..... ۱۴

گفتار دوم: اهمیت مندرجات صدر مبیعه نامه ..... ۱۷

گفتار سوم: راهنمای نگارش مبیعه نامه ..... ۱۸

الف: لزوم مکتوب شدن توافقات اشخاص ..... ۱۸

ب: نکات مهم قرارداد نویسی (نوع خودکار و استامپ) ..... ۱۹

ج- لزوم تکمیل تمام مندرجات در روز عقد قرارداد ..... ۲۴

گفتار چهارم: شرایط شهود ..... ۲۵

گفتار پنجم: بررسی موضوعات صنفی مبیعه نامه ..... ۲۷

الف- شماره ثبت قرارداد ..... ۲۷

ب- شناسه مشاور املاک ..... ۲۸

پ- شناسه صنفی ..... ۲۸

مبحث دوم: فایده اخذ کد رهگیری در مبیعه نامه ..... ۲۹

الف) نحوه دریافت کد رهگیری ..... ۳۱

ب) نحوه استعلام کد رهگیری املاک ..... ۳۲

### فصل دوم: بررسی مفاهیم حقوقی مبیعه نامه ..... ۳۵

مبحث اول: ماده یک (طرفین قرارداد) ..... ۳۶

گفتار اول: نبود قصد و رضای خریدار و فروشنده ..... ۳۷

الف- معامله در حال مستی یا بیهوشی یا در خواب ..... ۳۷

- ب- معامله در حال جنون: ..... ۳۸
- ج- در حالت اجبار ..... ۳۹
- د- معامله اضطراری ..... ۳۹
- ذ) معامله صوری ..... ۴۰
- گفتار دوم: سن قانونی طرفین قرارداد ..... ۴۲
- گفتار سوم: قاعده اصیل بودن طرف معامله (معامله پدر برای فرزند و...) ..... ۴۲
- مبحث دوم: بررسی و اهمیت تاریخ مبیعه نامه ..... ۴۳
- گفتار اول: جعل تاریخ (دست کاری و تغییر تاریخ قرارداد) ..... ۴۴
- گفتار دوم: اهلیت طرفین در زمان امضاء قرارداد (عاقل، بالغ، رشید) ..... ۴۶
- گفتار سوم: ادعای شخص دیگر بر مال موضوع معامله ..... ۴۸
- مبحث سوم: ماده ۲ مبیعه نامه (موضوع و مشخصات مورد معامله) ..... ۵۰
- گفتار اول: مالیت داشتن مورد معامله ..... ۵۰
- گفتار دوم: معلوم بودن مال مورد معامله ..... ۵۱
- گفتار سوم: معین بودن مال مورد معامله ..... ۵۲
- گفتار چهارم: موجود بودن مال مورد معامله ..... ۵۳
- گفتار پنجم: قابلیت نقل و انتقال داشتن مال مورد معامله ..... ۵۴
- گفتار ششم: قابلیت تسلیم داشتن مال مورد معامله ..... ۵۵
- گفتار هفتم: مشروعیت مال مورد معامله ..... ۵۷
- مبحث چهارم: ثمن معامله ..... ۵۸
- گفتار اول: درج ثمن معامله به عدد و حروف ..... ۵۸
- گفتار دوم: نحوه پرداخت ثمن معامله ..... ۵۹
- گفتار سوم: پرداخت ثمن معامله به حساب دیگری (شخصی غیر از فروشنده) ..... ۶۰
- گفتار چهارم: پرداخت ثمن معامله از طریق چک و پرداخت الکترونیکی ..... ۶۱

- گفتار پنجم: نسیه بودن (مدت دار بودن) ثمن معامله و نحوه درج آن در  
 مبیعه نامه ..... ۶۲
- گفتار ششم: نقد بودن بخشی از ثمن ..... ۶۲
- گفتار هفتم: ملک و معوض بودن بخشی از ثمن ..... ۶۴
- گفتار هشتم: اطلاع شهود از نحوه پرداخت ثمن معامله ..... ۶۵
- مبحث پنجم: ماده ۴ مبیعه نامه (شرایط مربوط به تنظیم سند) ..... ۶۶
- گفتار اول: دقت در وجود سابقه ثبتی یا نبود سابقه ثبتی ..... ۶۷
- گفتار دوم: تحقیق خریدار در خصوص مالک رسمی ملک ..... ۶۷
- گفتار سوم: بند ۱-۴ (زمان و مکان تنظیم سند رسمی) ..... ۶۹
- گفتار چهارم: بند ۲-۴ (لزوم فک رهن و تعیین تکلیف بدهی مالی سند) ..... ۷۰
- گفتار پنجم: بنده ۳-۴ و ۴-۴ (صدور گواهی عدم حضور در دفترخانه) .... ۷۱
- گفتار ششم: بند ۵-۴ (تاریخ تحویل ملک به خریدار) ..... ۷۲
- مبحث ششم: ماده ۵ مبیعه نامه (شرایط تسلیم مورد معامله) ..... ۷۳
- گفتار اول: بند ۱-۵ (ضرورت تسلیم ملک با امکانات مندرج در  
 مبیعه نامه) ..... ۷۳
- گفتار دوم: بند ۲-۵ (وضعیت شرط‌های باطل در معامله) ..... ۷۴
- مبحث هفتم: ماده ۶ مبیعه نامه (آثار قرارداد) ..... ۷۶
- گفتار اول: بند ۱-۶ ( زمانبندی صحیح مقدمات انتقال سند) ..... ۷۶
- گفتار دوم: بند ۳-۶ (تأثیر نوسانات قیمت در قرارداد) ..... ۷۷
- گفتار سوم: بند ۶-۶ (آثار مهر و امضاء مشاور املاک) ..... ۷۸
- گفتار چهارم: بند ۶-۷ (لزوم احراز هویت و رؤیت مدارک طرفین) ..... ۷۹
- مبحث هشتم: اسقاط کافه خيارات در مبیعه نامه (سقوط و از بین  
 بردن کلیه حق فسخ‌ها) ..... ۸۰
- گفتار اول: اهمیت و مبنای خيارات در عقد ..... ۸۲
- گفتار دوم: تعریف خیار ..... ۸۳

- گفتار سوم: انواع خيارات ..... ۸۴
- الف- خيار مجلس ..... ۸۵
- ب- خيار شرط ..... ۸۵
- ج- خيار تأخير ثمن ..... ۸۶
- د- خيار رؤيت يا تخلف وصف ..... ۸۷
- ذ- خيار غيب ..... ۸۸
- ر- خيار عيب ..... ۹۱
- ز- خيار تدليس ..... ۹۳
- ر- خيار تبعض صفقه ..... ۹۴
- ع- خيار تعذر تسليم ..... ۹۵
- غ- خيار تفليس ..... ۹۵
- گفتار سوم: اوصاف خيارات ..... ۹۶
- گفتار چهارم: اسقاط كاهه خيارات ..... ۹۷
- گفتار پنجم: فوري بودن خيارات ..... ۹۸
- مبحث نهم: وجه التزام (تعيين خسارت در قرارداد) ..... ۹۹

### فصل سوم: بررسی بند توضیحات مندرج در مبیعه نامه ..... ۱۰۳

- مبحث اول: توضیحات ..... ۱۰۴
- گفتار اول: نوشتن توافقات شفاهی در قرارداد ..... ۱۰۵
- گفتار دوم: درج شروط الحاقی بعد از تاریخ تنظیم قرارداد ..... ۱۰۶
- گفتار سوم: عدم مسئولیت فروشنده در صورت ادعای دولت و اشخاص دیگر بر مال موضوع معامله ..... ۱۰۷
- گفتار چهارم: درج عبارت فول امکانات در مبیعه نامه ..... ۱۰۷
- گفتار پنجم: درج پرداخت اقساط وام ملک بر عهده خریدار ..... ۱۰۸
- گفتار ششم: درج شرط داوری در قراردادها ..... ۱۱۰
- گفتار هفتم: پارکینگ و انباری در املاک ..... ۱۱۱

شاید برای شما هم پیش آمده باشد که مفاد یک مبایعه‌نامه یا اجاره‌نامه را دیده باشید و در نگاه اول آن‌چنان بنظرتان روشن و قابل درک نباشد و به این جهت تمایلی به خواندن آن نداشته باشید. اما باید گفت که در قراردادهای الزاماتی قانونی و تعهدات و توافقاتی درج گردیده است یا می‌تواند درج گردد که در حقوق مالکانه یک شخص تأثیر بسزایی دارند. شاید برای شما جالب باشد که بدانید حسب آمار رسمی منشاء بسیاری از پرونده‌های دادگستری اختلافات ملکی و معاملاتی و قراردادی است، همین قراردادهای که همگی به سادگی و بدون توجه به اهمیت بند به بند مندرجات آن، اقدام به مهر و امضاء آن می‌نمایم.

با این حال چنانچه شخصی قصد فروش یا خرید ملکی را داشته باشد می‌بایست طبق عرف که عموم مردم در وضعیت کنونی جامعه به آن پایبند هستند به بنگاه معاملاتی مراجعه نماید. در هنگام انجام معامله و پس از توافقات اولیه تنظیم عقد بین طرفین در بنگاه مشاورین املاک و در برگ مبایعه‌نامه صورت می‌گیرد. در سطح کشور فرم و مندرجات اکثریت مبایعه‌نامه‌ها متحدالشکل و یکسان می‌باشد آن‌چنان که مشخص است اکثر مردم در زمان انجام معاملات به جهت عدم آگاهی‌های حقوقی به ویژه در نگارش قراردادها بدون خواندن آن مبادرت به امضاء قرارداد می‌نمایند و اگر هم آن را مطالعه کنند بسیاری از عبارات و عناوین را متوجه نمی‌شوند.

در صورتی که شهروندان باید با اطلاع و علم کافی، مفاد مبیعه‌نامه و مسئولیت‌های قانونی مندرج در آن را درک و سپس قبول نمایند.

در ادامه و در این کتاب از آغاز تا پایان یک مبیعه‌نامه به صورت بند بند به زبانی ساده برای عموم شهروندان تشریح می‌گردد. هدف آن است که در وهله اول شهروندان با مندرجات قراردادهای کتبی در حوزه معاملات آشنا شوند و سپس با توجه به تخصصی بودن غالب مفاهیم و حقوقی بودن موضوعات مطروحه در مبیعه‌نامه، با مطالعه این کتاب تا حد زیادی مهارت لازم در تنظیم یک قرارداد خرید و فروش در حوزه املاک و مستغلات را فرا گیرند. این مهم یقیناً ثبات معاملات و افزایش اعتماد عمومی و کاهش ورودی پرونده‌های دادگستری را بدنبال خواهد داشت.

ممکن است این سوال مطرح شود که فرم مبیعه‌نامه فرمی چاپی است که در اختیار شخص بنگاه‌دار به عنوان نماینده دولت قرار دارد و متصدی مشاور املاک پس از گذراندن دوره‌های لازم تحت نظارت اتحادیه مشاورین املاک و اتاق اصناف و با آگاهی کامل از شرایط قانونی معاملات و نحوه تکمیل مندرجات مبیعه‌نامه اقدام به تنظیم قرارداد می‌نماید فلذا خریدار و فروشنده نیاز به داشتن دانش خاصی ندارد. در پاسخ می‌توان به هر دو ایراد این گونه پاسخ داد که جدای از ایراداتی که فرم‌های مبیعه‌نامه دارند، بسیاری از توافقات و مسائلی که شاید مورد توافق طرفین باشد در مبیعه‌نامه ذکر نگردیده و مهم‌تر از آن این که ممکن است مشاورین املاک نیز آگاهی حقوقی کاملی نسبت به نحوه نگارش قانونی مبیعه‌نامه نداشته باشد و از لحاظ قانونی نیز مسئولیت توافقات و



تعهدات مندرج در مبیعه‌نامه مستقیم متوجه خریدار و فروشنده است نه متصدی مشاور املاک. پس لازم است که در وهله اول شخص بنگاه‌دار و در وهله دوم تمامی شهروندان نظر به اهمیت قراردادهای املاک و مستغلات نسبت به نحوه تنظیم صحیح و قانونی یک مبیعه‌نامه دانش کافی را کسب نمایند.

شهروندان و متصدیان بنگاه‌های مشاور املاک و خودرو بدانند که بر اساس دستورالعمل صدور پروانه تخصصی مشاورین املاک و خودرو، فعالیت شغلی در این دو صنف منوط به دریافت همزمان پروانه تخصصی از اداره کل ثبت اسناد و املاک و جواز کسب از اتحادیه ذیربط است. بر اساس مصوبه شماره ۸۰/۸۶۳۰۳ مورخ ۱۴۰۲/۵/۱۶ موضوع مصوبات هفتاد و ششمین جلسه هیأت مقررات‌زدائی و بهبود کسب و کار چنان‌چه مشاور املاکی از تاریخ مصوبه مذکور به مدت ۶ ماه موفق به اخذ پروانه تخصصی نگردد، جواز کسب وی فاقد اعتبار است و حق انجام معاملات و تنظیم مبیعه‌نامه را ندارد. پروانه تخصصی مدرکی دال بر گذراندن ۱۰۰ ساعت دوره آموزش حقوقی و موفقیت در آزمون آن و تکمیل پرونده در کمیته صدور پروانه تخصصی مشاورین املاک اداره کل ثبت اسناد و املاک استان‌هاست. علی‌رغم تصویب و ابلاغ دستورالعمل صدور پروانه تخصصی مشاورین املاک و خودرو در سال ۱۳۸۴ بنا به دلایل متعدد اجرای آن متوقف شده بود. معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه در راستای وظایف ذاتی خود به این مهم ورود و با راهبری موضوع توانست ادارات ذیربط را معجب به انجام این مقررره مهم قانونی

نماید و از سال ۱۴۰۰ در استان کردستان الزامات اجرای آن فراهم و در کل استان و با جدیت تمام دوره‌های آموزشی در این معاونت برای دارندگان جواز کسب و متقاضیان جدید برگزار و پذیرفته‌شدگان جهت دریافت پروانه تخصصی به مراجع ذیصلاح معرفی شده‌اند. در همین راستا و جهت تقویت بعد آموزشی در صنف مشاورین املاک و با توجه به نیاز مبرم عموم مردم به دانش حقوقی قراردادنویسی و نبود مرجع نوشتاری به زبان ساده معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری کل استان کردستان اهتمام به تدوین و تألیف کتابی کاربردی بر اساس نسخ موجود و رایج قراردادها و مبایعه‌نامه‌ها در بنگاه‌های مشاورین املاک نموده است. امید آن که شهروندان گرامی با التفات به اهمیت فراوان قراردادها در زندگی فردی به محتویات این کتاب توجه نموده تا با تنظیم صحیح مبایعه‌نامه به صورت قانونی، ضمن آگاهی به مفاد و مندرجات آن با فراغ بال زندگی حقوقی سالم‌تری داشته باشند

فصل اول:

بررسی شرایط شکلی قرارداد

مثال بهنام از جانب فرزندش که در خارج از کشور ساکن است مبادرت به خرید ملک از جانب وی در شهرستان سنندج می‌نماید. حال بهنام در قرارداد باید اعلام نماید معامله برای دیگری بوده و آن را از جانب فرزندش امضاء می‌نماید اما در واقع طرف معامله فرزند او می‌باشد. در این مورد احراز سمت توسط مشاور املاک و اعلام صحت مدارک مثبته آن به طرف مقابل اعم از وکالت و... ضروری است.

### مبحث دوم: بررسی و اهمیت تاریخ مبیعه‌نامه

خریدار و فروشنده هنگامی که تصمیم نهایی به انجام معامله می‌گیرند به بنگاه معاملاتی مراجعه و لازم است تا توافقات آن‌ها به صورت مکتوب در مبیعه‌نامه درج گردد. مشاور املاک یک نسخه مبیعه‌نامه چاپی را ارائه و شروع به نوشتن و تکمیل آن می‌نماید. اولین نکته‌ای که در این زمان لازم است طرفین معامله به آن توجه نمایند، درج تاریخ مبیعه‌نامه که هم در صدر مبیعه‌نامه است. بدین توضیح که تاریخ مبیعه‌نامه هم به صورت عددی و هم به صورت حروفی نوشته شود. در حالی که رویه متداول در بنگاه‌ها به این نحو است که تاریخ فقط به صورت عدد نوشته می‌شود و به حروف نوشته نمی‌شود و حتی گاهی از اوقات مشاهده می‌شود خریدار و فروشنده معامله‌ای را انجام می‌دهند که علی‌رغم آثار حقوقی فراوان ذکر تاریخ در قولنامه، تاریخ در آن قید نمی‌گردد.

نکته مهم: تاریخ تنظیم مبیعه‌نامه در صدر و نیز در ذیل آن هنگام امضاء توسط خریدار و فروشنده و شاهد هم به عدد و هم به حروف نوشته شود. از جمله آثار درج تاریخ می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود:

### گفتار اول: جعل تاریخ (دست کاری و تغییر تاریخ قرارداد)

خریدار و فروشنده می‌بایست دقت نمایند که تاریخ مبایعه‌نامه هم به عدد و هم به حروف به صورت کامل و مثل هم در صدر مبایعه‌نامه نوشته شود. در صورتی که تاریخ مبایعه‌نامه به صورت عددی کامل نوشته نشود یا تاریخ حروفی مغایر با تاریخ عددی نوشته شود برای طرفین مشکلات حقوقی را بوجود می‌آورد.

مثال: بهنام ملک خود را در مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۰۱ به امید می‌فروشد. در این جا می‌بایست دقت شود که تاریخ مبایعه‌نامه به حروف نیز درج گردد.

#### محل درج تاریخ در مبایعه‌نامه‌ها

|  |                           |  |
|--|---------------------------|--|
| <p><b>تاریخ ثبت قرارداد:</b><br/>شماره ثبت قرارداد:<br/>شناسه مشاور املاک:</p> | <p><b>مبایعه‌نامه</b></p> | <p>سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور<br/>Tenement Management Information System<br/>کد رهگیری:</p> |
|--|---------------------------|--|

در صورتی که تاریخ مبایعه‌نامه کلاً نوشته نشود یا در نوشتن تاریخ عددی اشتباهی رخ داده باشد و تاریخ حروفی ذکر نگردد، ممکن است در آینده اختلافاتی برای طرفین ایجاد شود. دو نمونه ذیل از مصادیق نحوه ناقص درج تاریخ در مبایعه‌نامه‌هاست که محل ایراد می‌باشند.

#### نمونه درج غلط تاریخ مبایعه‌نامه



|  |
|--|
| <p><b>تاریخ ثبت قرارداد: ۱۴۰۰</b></p> <p>شماره ثبت قرارداد:<br/>شناسه مشاور املاک:<br/>شناسه صنفی:</p> |
|--|

در نمونه فوق مبایعه‌نامه در مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۰۱ منعقد شده است. اما در تاریخ درج شده روز و ماه مشخص نشده است که دارای اشکال حقوقی است.



### تاریخ ثبت قرارداد: ۱۴۰۰

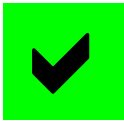
شماره ثبت قرارداد:

شناسه مشاور املاک:

شناسه صنفی:

این نوع نگارش تاریخ و نوشتن تاریخ حروفی نیز می‌تواند بروز اختلافات حقوقی مهمی را موجب گردد. اهمیت موضوع از آن رو است که در صورت حدوث اختلاف در تاریخ عددی و حروفی، تاریخ حروفی ملاک اعتبار خواهد بود.

### نمونه صحیح درج تاریخ در مبیعه‌نامه‌ها



تاریخ ثبت قرارداد: ۱۴۰۰/۰۱/۰۱ (حروفی: اول فروردین ماه)

سال یک هزار و چهارصد و شصت

شماره ثبت قرارداد:

شناسه مشاور املاک:

جهت پیشگیری از هرگونه تفسیر سلیقه‌ای و طرح دعاوی حقوقی و کیفی واهی که براساس اشکال در نگارش تاریخ، بعضاً ممکن است اشخاص مطرح نمایند، پیشنهاد می‌گردد شکل فوق به عنوان مبنای صحیح نگارش تاریخ در کلیه مبیعه‌نامه‌ها لحاظ گردد. لازم است هم کاتب یا متصدی یا مشاور املاک دقت لازم را بعمل آورند که هر دو تاریخ (عددی و حروفی) در مبیعه‌نامه آورده شود و هم طرفین معامله به عنوان افرادی که به طور مستقیم ذینفع در مبیعه‌نامه هستند، این مهم را درخواست نمایند.

مثال: ثمن معامله آپارتمان موضوع این مبیعه‌نامه دو میلیارد تومان است که مبلغ یک میلیارد و پانصد میلیون تومان آن وجه نقد و مبلغ پانصد میلیون تومان آن عبارت از یکدستگاه خودرو سواری سمند سورن سفید رنگ مدل ۱۴۰۲ به شماره انتظامی ۱۲۳۴۵۶ بنام آقای امید (خریدار آپارتمان) به شماره موتور شماره ۰۰۰۰۰۰۰ و شماره شاسی شماره ۰۰۰۰ که در مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۱ است.

### گفتار هشتم: اطلاع شهود از نحوه پرداخت ثمن معامله

شهود حاضر در جلسه عقد از مقدار و شرایط پرداخت ثمن معامله توسط خریدار به فروشنده و چگونگی رد و بدل وجوه و زمان پرداخت اقساط ثمن باید اطلاع کامل داشته باشند.

مثال ۱: در تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۰ بهنام یک واحد آپارتمان مسکونی خود در شهرک زاگرس سندج را به مبلغ دو میلیارد و ششصد میلیون تومان با یک واحد آپارتمان امید در بلوار انتظام شهرستان سندج به مبلغ چهار میلیارد و ششصد میلیون تومان معاوضه می‌نماید که بایستی بهنام دو میلیارد تومان وجه نقد به عنوان مابقی ثمن به امید پردازد. مابقی ثمن شامل پانصد میلیون تومان وجه نقد است که در روز عقد نقداً به امید پرداخت می‌گردد و ۲۰۰ گرم طلای ۱۸ عیار به پانصد میلیون تومان به ازاء گرمی دو میلیون پانصد هزار تومان و دو فقره چک هر کدام به مبلغ پانصد میلیون تومان برای مواعد ۱۴۰۲/۰۶/۱۰ و ۱۴۰۲/۰۶/۲۰ نیز مابقی ثمن است که در قرارداد قید و شهود نیز در مورد آن اطلاع کامل دارند. اگر طلاها در روز عقد تحویل می‌گردد شهود آن را رؤیت و فاکتور آن را ملاحظه نمایند.

اگر پول نقد داخل کیف یا نایلون است حتماً در جلسه عقد و در حضور شهود شمرده و تحویل امید گردد.

### مبحث پنجم: ماده ۴ مبیعه نامه (شرایط مربوط به تنظیم سند)

در هنگام تنظیم مبیعه نامه طرفین مبیعه نامه علی الخصوص خریدار باید به این نکته مهم توجه نمایند که صرف اکتفا به انجام معامله در بنگاه و در مبیعه نامه، از لحاظ حقوقی نمی تواند مالکیت قطعی را ایجاد نماید و حسب قانون بایستی در اسرع وقت سند بنام خریدار انتقال یابد؛ چراکه کسی مالک ملک شناخته می شود که سند در دفترخانه بنام وی زده شده است و اصولاً قولنامه (سند عادی) تاب مقاومت در برابر سند رسمی را ندارد.

مثال: بهنام طی مبیعه نامه ای یک واحد منزل مسکونی در محله شهرک سعدی سندج را به امید می فروشد ولی قبل از تنظیم سند فوت می نماید. اگر بهنام وارثی نداشته باشد یا وراثت وی در مبیعه نامه ادعای انکار یا تردید نمایند یعنی مفاد و امضاء و اثر انگشت بهنام را قبول نمایند امید بایستی دادخواست اثبات وقوع عقد بیع (معامله) را در دادگستری مطرح و در صورت موفقیت وی و صدور حکم به اثبات وقوع عقد بیع (معامله) به استناد آن دادخواست الزام به تنظیم و انتقال سند رسمی علیه وراثت بهنام مطرح نماید. ولی در همین مورد اگر قبل از فوت بهنام سند بنام امید تنظیم گردد، وراثت بهنام نمی تواند ادعای انکار و تردید نموده یا مشکل دیگری برای امید ایجاد نمایند. در ادامه مسائل مهم مرتبط با بحث به شرح ذیل توضیح داده می شوند.



**گفتار اول: دقت در وجود سابقه ثبتی یا نبود سابقه ثبتی**

خریدار می‌بایست به این مورد توجه کند که ملک خریداری شده سابقه ثبتی دارد یا خیر. گاهی از اوقات ملک سابقه ثبتی ندارد. مانند مسکن مهر یا املاک ساخته شده در حاشیه شهرها یا روستاها که سند آنها هنوز صادر نشده و فقط با قولنامه معامله شده‌اند. براساس قانون ثبت اسناد و املاک کلیه نقل و انتقالات ملکی لازم است به صورت ثبتی و در دفترخانه اسناد رسمی انجام شود. البته این امر نمی‌تواند دلیلی بر بی اعتباری مبیعه‌نامه‌ها و قراردادهای عادی بین مردم باشد. اما باید حتی الامکان افراد تلاش کنند مبیعه‌نامه و قراردادها خود را به صورت ثبتی انجام دهند. رعایت نکاتی چند توسط خریدار و فروشنده برای انجام صحیح روند ثبت رسمی سند پس از تنظیم قولنامه ضروری است که به آنها اشاره می‌گردد.

**گفتار دوم: تحقیق خریدار در خصوص مالک رسمی ملک**

خریدار باید هنگام تنظیم قرارداد دقیقاً مشخص نماید که فروشنده صاحب سند است یا سند بنام فروشنده نیست و بنام دیگری است. در صورتی که مشخص شود شخص دیگری صاحب سند است ممکن است واسطه‌های در بین باشد.

مثال ۱: بهنام از امید ملک را خریداری نموده باشد با مبیعه‌نامه و امید نیز از اکبر و سند بنام اکبر باشد. در حالتی که سند بنام فروشنده است، تکلیف انتقال سند و زمان انتقال سند باید در مبیعه‌نامه دقیق مشخص شود.

که مدارک ملک از جمله مبایعه‌نامه و برگ سند و... تحویل خریدار و چک و نسخه بعدی مبایعه‌نامه تحویل فروشنده گردد. در غیر این صورت ید مشاور املاک ید امانی و وی ضامن هرگونه تعدی و تفریط در آن‌ها خواهد بود.

### مبحث هشتم: اسقاط کافه خیارات در مبایعه‌نامه (سقوط و از بین بردن کلیه حق فسخ‌ها)

در بند ۴-۶ مبایعه‌نامه این عبارت درج شده است (کلیه خیارات از جمله خیار غبن به استثناء خیار تدلیس و خیار تخلف از شرط به شرح مقرر در این مبایعه‌نامه با اقرار طرفین اسقاط می‌گردد). این شرط که شاید آن‌چنان برای عموم مردم روشن نبوده و اثر آن توضیح داده نشده است از کاربردی‌ترین مباحث حوزه قراردادها و دارای آثار حقوقی بسیاری است و به یقین می‌توان در اغلب پرونده‌های مطروحه در دادگستری ردپای از آن یافت. مخاطب گرامی توجه داشته باشد که عقود یا لازم هستند مانند بیع (معامله) و اجاره و یا جایز هستند مانند وکالت. لازم بودن عقد یعنی این که عقد به هیچ عنوان پس از انعقاد امکان برهم‌زدن توسط طرفین را نخواهد داشت و حتی آثار آن متوجه وراثت و قائم مقام قانونی آن‌ها خواهد بود.

مثال ۱: بهنام ملک خود را به قیمت مشخص ۲ میلیارد تومان به امید می‌فروشد. هر دو نفر در کمال صحت عقل و اراده مبایعه‌نامه را امضا نموده‌اند این عقد قطعی و موجب انتقال مالکیت ملک از بهنام به امید و هم در زمان حیات خود بهنام و هم پس از فوت او، وراثت نمی‌توانند منکر بیع (معامله) مذکور شوند.

مثال ۲: عقد اجاره اگر کسی ملکی را اجاره داد تا زمان اتمام مدت به هیچ وجه نمی‌تواند مورد اجاره را از مستاجر پس بگیرد. حال در دو قرارداد مذکور ممکن است شرایطی لحاظ گردد که یا حسب توافق یا برابر قانون امکان فسخ قرارداد وجود داشته باشد. این امر بر خلاف اصل لزوم قراردادهای نبوده بلکه دقیقاً در راستای اثبات آن است یعنی عقود لازم به محض انعقاد دارای آثار قانونی هستند مگر در موارد استثناء قانونی که از جمله این استثنائات خیرات فسخ معامله مندرج در قانون مدنی هستند که به معنای اختیار احدی از طرفین جهت برهم‌زدن عقد است.

مثال: بهنام ملک خود را به امید به مبلغ ۲ میلیارد تومان می‌فروشد اما بعداً متوجه می‌شود در این معامله دچار غبن (ضرر) شده یعنی قیمت ملک وی ۳ میلیارد تومان بوده و یک میلیارد تومان ضرر کرده است. مثال ۲: در مثال فوق فرض کنید قیمت ملک عادلانه باشد اما امید (خریدار) بعداً متوجه وجود عیب در ملک گردد که اگر در زمان عقد متوجه آن می‌شد معامله را انجام نمی‌داد.

حال سؤال این است که آیا به صرف امضاء و اطلاع از ماهیت این بند حق فسخ طرفین از بین می‌رود؟ در پاسخ به این سؤال که به صورت کامل توضیح داده می‌شود به طور خلاصه می‌توان بیان داشت که با امضاء این بند تمامی خیرات و به اصطلاح حق فسخ‌های قانونی از بین می‌رود پس پیشنهاد می‌گردد در صورت امکان این بند امضاء نگردد. چرا که اگر ملک معیوب باشد یا در قیمت معامله دچار غبن (ضرر) شده باشند یا

بخواهند در مجلس تنظیم قرارداد، عقد را برهم بزنند و... این امکان را با امضاء بند ۴-۶ به اصطلاح اسقاط و این حق برهم زدن قرارداد را از خود سلب می نمایند.

نکته مهم: در صورت قبول و امضاء بند ۴-۶ قرارداد و اسقاط کافه اختیارات طرفین حق قانونی فسخ را که در موارد خاص پیش بینی شده است از خود سلب می نمایند و دیگر نمی توانند به استناد اختیارات معامله رت برهم بزنند. پیشنهاد می گردد شهروندان مطالب این بخش را به صورت کامل فراگیرند تا در صورت مواجهه با این بند بتوانند تصمیم منطقی را بر اساس شرایط معامله اتخاذ نمایند.

### گفتار اول: اهمیت و مبنای اختیارات در عقد

از لحاظ قواعد عقلی و اصول قانونی و فهم عرفی موضوع هدف مردم از قرارداد ایجاد یک وضعیت جدید حقوقی است. مثلاً تا این لحظه بهنام مالک ملک بوده است پس از این لحظه و تنظیم مبیعه نامه، وضعیت جدید حقوقی انتقال مالکیت به خریدار یعنی امید است. اما ممکن است شرایطی بوجود بیاید که خریدار یا فروشنده دچار ضرر شده باشند و برای دفع ضرر بخواهند معامله را برهم بزنند. مبنای اختیارات بنظر می رسد بر اساس قاعده احسان و در راستای عدالت و انصاف در معاملات و برای حصول رضای درونی طرفین است. این که آیا خریدار یا فروشنده می توانند معامله را برهم بزنند، بر طبق قانون و با احراز شرایط آن طبق ادله محکمه پسند صورت می پذیرد و وجود اختیارات به این معنی نیست که هر یک از طرفین هر وقت بخواهند بتوانند معامله را فسخ و اعلام پشیمانی بنمایند. در اینجا

جهت هدایت ذهن مخاطب محترم یادآوری می‌شود که این مبحث در خصوص بند ۴-۶ قرارداد و اسقاط کافه خیارات است و این موضوع بررسی می‌گردد که در وهله اول بدانیم خیارات به چه معنی است و چه آثاری دارند تا بعد از آن متوجه شویم اسقاط کافه خیارات مندرج در مبیعه‌نامه چه پیامدهای دارد و ما با امضاء قرارداد و قبول این بند چه شرایطی را می‌پذیریم.

### گفتار دوم: تعریف خیار

خیار یا خیار فسخ اصطلاحی در فقه و حقوق به معنای حق برهم زدن یک‌جانبه قرارداد است. یعنی خریدار یا فروشنده بتوانند در مواردی معامله را برهم بزنند و از بین ببرند. از لحاظ حقوقی به دو طریق خیارات بوجود می‌آیند. یا مبنای قراردادی دارند. به این معنی که در قرارداد برای خریدار یا فروشنده مدت زمانی مقرر شده باشد که بتوانند معامله را برهم بزنند. چنانچه ملاحظه می‌کنید طریق ایجاد این حق فسخ، وجود شرطی در قرارداد و مورد توافق طرفین است. یعنی دو شخص عاقل و بالغ ضمن یک قرارداد الزام آور و بنا بر هر مصلحتی این حق و خیار را برای خود ایجاد می‌کنند که بتوانند معامله را فسخ نمایند. به این نوع اختیار فسخ، خیار شرط می‌گویند. فلذا خیار شرط یعنی شرط می‌نمایم یکی از طرفین تا زمان مشخص و منطقی حق برهم زدن عقد را داشته باشد آن هم در صورت رضایت طرف مقابل.

مثال: بهنام ملک خود را به امید می‌فروشد و در آن شرط می‌شود تا یک‌ماه بهنام بتواند معامله را فسخ کند.

در مقابل این عبارت شرط خیار را داریم یعنی شروطی که حق فسخ ایجاد می کنند.

مثال: بهنام شرط می کند در صورت عدم پرداخت هریک از چک های موضوع قرارداد طرف مقابل (امید) حق خیار فسخ معامله را داشته باشد. اینجا دیگر صحبت از اعطای زمان برای یکی از طرفین در فسخ قرارداد نیست بلکه صحبت از انجام شرطی و عملی در قرارداد است که اگر حاصل نشود معامله فسخ خواهد شد.

و یا مبنای دیگر طریق قانونی و اجازه قانون گذار در فسخ قرارداد است. مخاطب گرامی متوجه عنوان و اهمیت بیان قانون گذار باشد که تمامی قراردادها و اصول کلی قراردادها و شرایط صحت و بطلان و فسخ قراردادها در قانون مدنی و قوانین مرتبط بیان شده و ما به عنوان یک شهروند مکلف به اطلاع از قانون و اقدام بر اساس قانون هستیم و نتیجه این که یک قرارداد و یا مبایعه نامه تمام قانون نیست بلکه تنها بخشی از موارد قانونی و موضوعات دارای اهمیت در یک قرارداد است که بعضاً تفسیر و بررسی قانونی آن لازم می گردد.

### گفتار سوم: انواع خیارات

از جمله خیارات قانونی می توان خیار غبن، خیار عیب، خیار مجلس، خیار رؤیت، خیار تدلیس، خیار تخلف از شرط، خیار تبعض صفقه، خیار مجلس و... را نام برد که به این موارد به صورت مفصل اشاره می شود.

**الف- خیار مجلس**

خریدار یا فروشنده تا زمانی که در مجلس عقد حاضر هستند می‌توانند معامله را برهم بزنند و مجلس عقد معمولاً جلسه‌ای که طرفین برای تنظیم قرارداد در بنگاه مشاور املاک حاضر می‌شوند. بدین توضیح که:

مثال: بهنام و امید در بنگاه معاملاتی حضور دارند، بحث و بررسی و توافقات شفاهی حاصل شده است. کتابت و نوشتن قرارداد نیز تمام و مبیعه‌نامه نیز توسط طرفین امضاء شده است. با این حال بر اساس خیار مجلس تا زمانی که طرفین بنگاه را ترک ننموده‌اند و حسب عرف از یکدیگر جدا نشده‌اند، می‌توانند اعلام خیار مجلس نموده و معامله را برهم بزنند. به این اختیار برهم‌زدن معامله، خیار مجلس می‌گویند. اگر خریدار یا فروشنده بنگاه را ترک نمایند، خیار مجلس ساقط و پس از خروج از بنگاه و ترک محل هیچ کدام از خریدار و فروشنده اختیاری در خصوص اعمال این نوع خیار ندارند. حال در مبیعه‌نامه و در بند ۶-۴ چنان که قبلاً توضیح دادیم عبارت اسقاط کافه خیارات آمده است و بعد از امضاء قرارداد با توجه به بند مذکور و قبول اسقاط کافه خیارات دیگر نمی‌توانند به خیار مجلس استناد و اعلام دارند که چون هنوز در بنگاه هستند، تمایل به اعمال خیار مجلس و فسخ قرارداد دارند.

**ب- خیار شرط**

این خیار بدین معنی است که خریدار یا فروشنده در بنگاه شرط نمایند هر کدام از آنها در مدت مقرر می‌توانند قرارداد را برهم بزنند.