

فن قولنامه نویسی

مهدی بهاء الدینی

www.ketab.ir



انتشارات عصر مدرن

سرشناسه	بهاءالدینی، مهدی، ۱۳۵۴ -
عنوان و نام پدیدآور	فن قولنامه نویسی / مهدی بهاءالدینی؛ ویراستار فرزین سلیمی، مهدی بهاءالدینی.
مشخصات نشر	سیرجان و بافت: عصر مدرن، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	۱۱۸ ص:؛ ۱۴/۲۱×۵/۱۳ م.
شابک	۵۰۰۰۰۰ ریال ۳-۵۹-۸۴۰۳-۶۰۰-۹۷۸:
وضعیت فهرست نویسی و رکورد	فیا
موضوع	قراردادها -- ایران -- طرز تنظیم Form of contract - Iran
موضوع	قولنامه‌ها -- ایران Contracts, Preliminary - Iran
موضوع	معاملات اموال غیرمنقول -- ایران Vendors and purchasers - Iran
رده بندی کنگره	۸۶۹KMH
رده بندی دیویی	۳۴۶/۵۵۰۲۲
شماره کتابشناسی ملی	۷۶۴۳۱۸۶
کد پیگیری	۷۶۴۳۴۶۲

موسسه انتشارات عصر مدرن

فن قولنامه نویسی / مولف: مهدی بهاءالدینی (مدرس دانشگاه)

صفحه‌آرایی: موسسه انتشارات عصر مدرن (salimi1108@yahoo.com)

ویراستار: دکتر فرزین سلیمی، مهدی بهاءالدینی

تایپست: یلدا بهاءالدینی

ایده پردازان طرح جلد: محمدمهدی و دانیال بهاءالدینی

کمک به طراحی و برجسته سازی جلد: موسسه انتشارات عصر مدرن

نوبت چاپ: اول - تیراژ: ۱۰۰۰

شابک: ۳-۵۹-۸۴۰۳-۶۰۰-۹۸۷

سال انتشار ۱۴۰۰ - قیمت: ۵۰۰۰۰ تومان

آدرس ناشر و مرکز پخش:

سیرجان: خیابان دکتر شریعتی، مجتمع میلاد، همکف، واحد ۱، کد پستی: ۷۸۱۳۴۴۳۶۱۶

تلفن: ۰۳۴۴۲۲۳۲۶۹۷ - فکس ۰۳۴۴۲۲۳۲۶۹۶ - ۰۹۱۳۲۷۹۲۱۶۹

۱۳.....	پیشگفتار
۱۵.....	مقدمه
۱۷.....	مبحث اول - تاریخچه پیدایش قولنامه
۱۸.....	مبحث دوم - اهمیت قراردادها در دین اسلام
۱۹.....	مبحث سوم - تعاریف
۱۹.....	گفتار اول - قرارداد
۲۰.....	گفتار دوم - انواع قرارداد
۲۰.....	۱ - قرارداد شفاهی:
۲۰.....	۲ - قرارداد کتبی:
۲۱.....	گفتار سوم - قولنامه
۲۱.....	گفتار چهارم - مبایعه نامه
۲۲.....	گفتار پنجم - قرارداد عقد صلح (صلح نامه)
۲۳.....	مفهوم و ماهیت صلح
۲۴.....	انواع صلح نامه
۲۴.....	صلح عمری:
۲۴.....	صلح سکنی:
۲۴.....	صلح رقبی:
۲۴.....	شرایط و ویژگی های صلح
۲۶.....	نمونه قرارداد عقد صلح (مربوط به معاملات املاک)
۲۶.....	نمونه قرارداد عقد صلح (مربوط به معاملات اتومبیل)
۲۷.....	گفتار ششم - انواع سند
۲۷.....	الف) سند رسمی:
۲۷.....	ب) سند عادی:
۲۷.....	گفتار هفتم - پیش قرارداد
۲۸.....	گفتار هشتم - وجه التزام - (پیش بینی وجه التزام در قولنامه چه اثراتی دارد؟)

مبحث چهارم - اصول مهم در انجام قرارداد ۲۹

۱- اصل حسن نیت و رفتار منصفانه ۲۹

۲- اصل سنجش و تصمیم عقلانی ۳۰

۳- اصل بی تعارفی ۳۱

۴- شفاف سازی توافق نهایی ۳۱

مبحث پنجم - پیش از قرارداد ۳۱

۱- احراز هویت موجر یا مستأجر، فروشنده یا خریدار برعهده کیست؟ ۳۱

۲- تحقیق و جستجو و اخذ استعلام در مورد قیمت، مساحت، طرح های احتمالی شهرداری، اداره اوقاف، ثبت اسناد، تعاونی های مسکن، مسکن و شهرسازی، بنیاد مسکن، دهیاری ها و کلیه ارگان های دولتی و غیردولتی بر عهده کیست؟ ۳۱

۳- آیا تحقیق در مورد صحت و اصالت اسناد، مترای، مساحت، ابعاد زمین، خانه، آپارتمان، اتومبیل، باغ و غیره وظیفه متصدی مشاور املاک و خودرو است؟ یا این که برحسب اظهارات طرفین باید نوشته شود؟ و یا این که مشاور باید بر اساس اسناد و مدارک موجود قرارداد تنظیم نماید؟ ۳۲

مبحث ششم - در قرارداد ۳۲

۱- آیا قراردادهای تنظیمی در دفاتر مشاوران املاک و خودرو باید شماره سریال و شماره جلد داشته باشند؟ ۳۲

۲- جمله "اسقاط کافه خيارات من جمله خيار غبن به هر درجه ای که باشد از طرفین به عمل آمد" که در متن قراردادهای چایی ارائه شده به مشاوران املاک و خودرو موجود است به چه معناست؟ و این جمله باید نوشته شود یا خیر؟ ۳۳

۳- آیا اخذ چک و سفته در جهت تحکیم و تضمین قراردادهای خریدوفروش، رهن یا اجاره، لازم است؟ ۳۶

۴- چگونه دو ملک را در یک مبیعه نامه باهم معاوضه کنیم؟ ۳۷

۵- معامله معارض ۳۸

۶- نحوه تقسیم اموال مشاع ۳۸

۷- برای انتقال املاک مشاع یا اسنادی که شش دانگ به نام چند نفر می باشد، چه باید کرد؟ مثلاً من سه دانگ از یک خانه را مالک هستم، آیا حق انتقال قدرالسهم خود را دارم؟ ۳۹

۸- تنظیم قرارداد برای معاملاتی که خریداران و یا فروشندگان متعدد دارد، چگونه است؟ ۴۰

- ۹- در مورد زمین و خانه هایی که سند مالکیت ندارند و نقل و انتقال و خرید و فروش آن ها با برگ واگذاری و یا با اخذ وکالت بلاعزل انجام می پذیرد (که در بین برخی مشاورین املاک و خودرو طبق عرف و عادت پذیرفته شده است)، به چه صورت باید عمل کنیم؟
۴۰
- ۱۰- پدر و فرزندی به دفتر مشاور املاک مراجعه نموده و پدر می گوید می خواهم خانه یا زمین را به فرزندم منتقل کنم ولی پولی بین آن ها رد و بدل نمی شود، نحوه تنظیم چنین قراردادی چگونه است؟
۴۱
- ۱۱- آیا مشاوران املاک اجازه تنظیم قرارداد برای خرید و فروش یا رهن و اجاره املاکی که در رهن بانک و یا توقیف محاکم قضائی هستند را دارند یا خیر؟
۴۲
- ۱۲- وقف و فروش املاک موقوفه (اوقافی)
۴۳
- ۱۳- سند اوقافی
۴۳
- ۱۴- سرقفلی و خرید و فروش آن
۴۴
- ۱۵- اگر در مبیعه نامه قید نشده باشد که سهم دیوار قبلاً پرداخت شده است یا خیر، در چنین مواقعی چکار کنیم؟ و در قرارداد چه بنویسیم؟
۴۴
- ۱۶- آیا وراث بعد از فوت پدر، حق فروش یا اجاره ملکی که به نام پدرشان بوده و هم اکنون بین وارث می باشد، را خواهند داشت؟
۴۴
- خرید ملک موروثی:
۴۵
- ۱۷- نکاتی در مورد اجاره و خرید و فروش ملک ورثه ای: نکات مهم برای مستأجر و موجر (وراث)
۴۶
- انحصار وراثت
۴۶
- موافقت وارث
۴۶
- چگونگی واریز اجاره بها و یا مبلغ معامله (تقسیم مبلغ بین وارث)
۴۷
- تعهدات موجرین (وراث) در خصوص ملک ورثه ای
۴۷
- ۱۸- قرارداد صوری چگونه قراردادی است و آیا قابل قبول است؟
۴۷
- ۱۹- انعقاد قرارداد غیر حضوری
۴۸
- ۲۰- معامله فضولی و تفاوت آن با فروش مال غیر
۴۸
- ۲۱- برای اتباع خارجه و بیگانگان، علی الخصوص افغانه، رهن و اجاره، خرید و فروش چگونه است؟
۴۹
- ۲۲- شیوه پرداخت مبلغ قرارداد
۴۹

۲۳- تکلیف قولنامه های پیشین در فروش اموال و املاکی که سند رسمی ندارند، چیست؟

۵۰

۲۴- بی اعتباری قرارداد ۵۰

مبحث هفتم - مشاورین املاک و خودرو ۵۱

۱- آیا مشاورین املاک و خودرو در قبال تعهدات طرفین که در قرارداد قید شده، مسئول

هستند؟ آیا باید ثمن (پول) قرارداد به حساب مشاورین املاک و خودرو واریز شود؟ و آیا

مشاورین املاک و خودرو مسئول استرداد پول پرداخت شده هستند یا خیر؟ ۵۱

۲- چنانچه در قرارداد قید شود مشاور املاک هیچ مسئولیتی در قبال تعهدات طرفین و

معامله مذکور ندارد، آیا این جمله صحیح است؟ ۵۲

۳- اگر ملکی مشکل داشته باشد یا مدارک آن جعلی باشد یا اشخاصی با هویت جعلی

اقدام به فروش، اجاره و یا دیگر موارد نمایند، آیا بنگاه در این زمینه مسئولیتی دارد؟

..... ۵۳

۴- آیا خود مشاورین املاک همانند شرکت های پیمانکاری و ساختمانی حق ساخت و ساز

مسکن را دارند؟ ۵۴

۵- متن مهر و تابلوی مشاور املاک و خودرو چگونه باید باشد؟ ۵۴

۶- آیا متصدیان مشاورین املاک و خودرو میتوانند خود را به عنوان کارشناس

قیمت گذاری معرفی کنند؟ و آیا حق دارند سربرگ کارشناسی برای خود تهیه و چاپ

نمایند؟ ۵۴

۷- آیا متصدی مشاور املاک و خودرو میتواند به نام خود یا خانواده اش قرارداد تنظیم

نماید؟ ۵۵

۸- آیا چک و سفته ها و سایر مدارک ذکر شده در متن قرارداد، باید نزد مشاورین املاک

و نمایشگاه داران خودرو به رسم امانت باقی بمانند؟ یا باید تحویل طرفین معامله شوند؟

..... ۵۵

مبحث هشتم - عقد اجاره ۵۶

۱- قوانین حاکم بر عقد اجاره ۵۶

۲- تعیین قیمت رهن (ودیعه مسکن) و اجاره و قیمت خودرو ۵۶

۳- تعدیل اجاره بها ۵۷

۴- در نگارش متن اجاره نامه از چه الفاظ و اصطلاحات حقوقی می توانیم استفاده کنیم؟

..... ۵۸

قرض الحسنه، ودیعه، رهن، اجاره؟) ۵۸

- ۵- در قراردادهای مخصوصاً اجاره‌نامه‌ها خسارات احتمالی مکان از قبیل (آبگرمکن، دیوار، کولر و سایر خرابی‌ها) و نیز سایر خسارات برعهده موجر است یا مستأجر؟ ۵۸
- ۶- آیا حیاط برای آپارتمان‌نشین‌ها مشترک و مشاع است؟ ۵۹
- ۷- نکاتی در خصوص عقد اجاره ۵۹
- ۸- آیا وجود شاهد برای انعقاد قرارداد الزامی است؟ ۶۰
- ۹- اجاره دادن عین مستأجره توسط مستأجر ۶۰
- الف) واگذاری به مستأجری دیگر: ۶۱
- ب) اجاره به مستأجری دیگر (جدید): ۶۱
- مبحث نهم - پس از عقد قرارداد ۶۱
- ۱- حق فسخ و فسخ قرارداد ۶۱
- ۲- نوشتن فسخ‌نامه یا اقاله‌نامه چگونه است؟ ۶۳
- ۳- اگر خریدار چک خرید خانه را در موعد مقرر پاس نکند یا قسمتی از مبلغ چک را نپردازد، آیا می‌توان معامله را فسخ نمود؟ رای وحدت رویه جدید در سال ۱۴۰۰ .. ۶۴
- ۴- درخواست گواهی تخلف از دفترخانه اسناد رسمی ۶۵
- ۵- شیوه حل اختلاف ۶۵
- مبحث دهم - داور ۶۶
- ۱- حل اختلاف به شیوه داور ۶۶
- ۲- نکاتی در خصوص داور ۶۶
- ۳- چه کسی می‌تواند داور باشد؟ (شرایط داور) ۶۷
- مبحث یازدهم - خلاءهای قانونی در حوزه تصدی‌گری بنگاه‌های املاک و خودرو ۶۸
- مبحث دوازدهم - مقایسه تعاونی‌های مسکن در نظام حقوقی ایران و انگلستان ۶۹
- مبحث سیزدهم - قوانین ۷۱
- گفتار اول- مستخرج از قانون تجارت ۷۱
- ۱- دلالتی ۷۱
- ۲- اجرت دلال و مخارج ۷۳
- گفتار دوم- مستخرج از قانون مدنی ۷۳

سپاس از خداوند متعال که توفیق خدمتگزاری به مردم ایران اسلامی را به ما عنایت کرد و با تشکر از همه‌ی عزیزانی که خدمت به میهن اسلامی را وظیفه‌ی خود دانسته و به‌انحاء مختلف این وظیفه را به انجام می‌رسانند.

از آنجایی که دغدغه من نگارش این کتاب بوده و نیز به‌عنوان عضو کوچکی از جامعه‌ی مشاورین املاک در هیئت‌مدیره و کمیسیون شکایات، از نزدیک شاهد درگیری‌ها، منازعات و مشاجرات بین مردم و دفاتر املاک و خودرو بوده و هستم لذا بر آن شدم تا به‌نوبه‌ی خود برای افزایش آگاهی و کاهش مشکلات، راهکارها و راهبردهای لازم را در این زمینه ارائه کنم، از همین رهگذر عزم خود را جزم کرده و سعی نمودم کتابی را تألیف نمایم که برای همه‌ی طبقات مردم اعم از مشاورین املاک، مشاغل آزاد، کسبه و دیگر اقشار جامعه قابل‌فهم و استفاده باشد. انتظار می‌رود این کتاب بتواند در کاهش اختلافاتی که در بنگاه‌های املاک و خودرو و در بین مردم بروز پیدا می‌کند، مؤثر باشد و امید است بتواند از مراجعه‌ی مردم به دستگاه قضایی و شوراهای حل اختلاف بکاهد. این کتاب در اختیار تمامی مشاورین املاک و خودرو قرار می‌گیرد تا کارکنان و متصدیان بنگاه‌های املاک و خودرو قواعد آسان نویسی قولنامه را در اختیار داشته باشند.

هم‌چنین، امیدوارم **خداوند** این توفیق را به‌منده‌ی حقیر عطا کند تا در کارها و امورات بعدی بتوانم قدمی دیگر در جهت بالا بردن آگاهی مشاورین املاک و خودرو و مردم عزیز بردارم فلذا اشاره‌ای به سوابق اجرایی و علمی من شما را در فهماندن بیشتر محتوای کتاب یاری می‌رساند:

سوابق علمی: ۱- کارشناس ارشد حقوق عمومی و مدرس دانشگاه ۲- نویسنده کتاب: مطالعه تطبیقی قوانین و مقررات تعاونی‌های مسکن در نظام حقوقی ایران و انگلستان ۳- نویسنده کتاب: نگارش قولنامه به زبان ساده، چاپ اول. ۴- نویسنده مقاله: مطالعه تطبیقی قوانین و مقررات تعاونی‌های مسکن در نظام حقوقی ایران و انگلستان، چهارمین کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های دینی، علوم اسلامی، فقه و حقوق در ایران و جهان اسلام-۱۶ مهر ۹۹. ۵- نویسنده مقاله: مقایسه طرح‌های انبوه‌سازی مسکن اجتماعی در کشورهای درحال توسعه و توسعه یافته، کنفرانس بین‌المللی حقوق و علوم سیاسی و علوم انسانی، بلژیک، بروکسل، ۲۰۲۱.