



نظریه مشورتی ۱۴۰۵۰۵۱۵

استحقاق وجه التزام قراردادی ناشی از عدم تنظیم سند رسمی در فرض عدم مالکیت رسمی متعهد



هُوَ الْحَقُّ

موضوع تعهد به انتقال رسمی اموال غیرمنقول، از جمله مباحثی است که در مرز میان اصل حاکمیت اراده، لزوم قراردادهای، تعهد به فعل ثالث، معامله فضولی، ضمان درک، قواعد ثبتی و مسئولیت قراردادی قرار می‌گیرد و به همین جهت، پاسخ به آثار تخلف از چنین تعهدی، بدون تفکیک دقیق مبانی و فروض مختلف، می‌تواند به نتایج متعارض منتهی شود.

به‌ویژه در مواردی که شخصی بدون آنکه سند رسمی ملک به نام وی باشد، به موجب قرارداد متعهد می‌شود که در موعد معین نسبت به انتقال رسمی ملک به طرف قرارداد اقدام نماید و برای عدم انجام یا تأخیر در انجام این تعهد، مبلغ معینی را به عنوان وجه التزام تعیین می‌کند، این پرسش اساسی مطرح می‌شود که:

آیا صرف عدم مالکیت رسمی متعهد، موجب بطلان تعهد به انتقال رسمی و به تبع آن سقوط شرط وجه التزام است، یا آنکه تعهد مزبور می‌تواند تعهدی مستقل و معتبر، اعم از تعهد به فعل ثالث یا تضمین حصول فعل ثالث، تلقی و در صورت تخلف، وجه التزام مقرر در قرارداد قابل مطالبه باشد؟

این مسئله در نشست تخصصی حقوقی مؤسسه حقوقی فکر نو با حضور جمعی از داوران، اساتید و وکلای دادگستری مورد بحث و تبادل نظر قرار گرفت و دیدگاه‌های مختلفی درباره مبانی حقوقی تعهد، مفهوم مقدور بودن شرط، حدود مسئولیت متعهد، آثار عدم همکاری مالک رسمی و تمایز میان وجه التزام قراردادی و غرامات ضمان درک مطرح گردید.

در این میان، دیدگاه جناب آقای دکتر ابراهیم دلشاد، از وکلای صاحب‌نظر دادگستری قم، مبنی بر قابلیت انطباق موضوع با نهاد «تعهد به فعل ثالث یا تضمین فعل ثالث» و نیز ضرورت تفکیک وضعیت مالک خصوصی از دولت و دستگاه‌های عمومی، از مبانی مهم مورد توجه در تدوین این نظریه بوده است.

• تبیین موضوع و تفکیک مفاهیم

پیش از ورود به بحث، لازم است میان مفاهیم زیر تفکیک شود:

۱. مالکیت رسمی ملک
۲. تعهد به انتقال رسمی
۳. تعهد به فراهم کردن مقدمات انتقال رسمی
۴. تعهد به تحصیل رضایت مالک رسمی
۵. تعهد به فعل ثالث
۶. تضمین فعل ثالث
۷. معامله فضولی
۸. ضمان درک
۹. وجه التزام قراردادی

عدم تفکیک این مفاهیم، منشأ بخش قابل توجهی از اختلاف‌نظرها در این موضوع است.

مالک رسمی بودن، وصفی مربوط به وضعیت عینی و ثبتی مال است؛ اما متعهد بودن به انتقال رسمی، وصفی ناشی از رابطه دینی و قراردادی میان طرفین است. بنابراین، اجتماع این دو وصف در یک شخص ضرورت منطقی ندارد. ممکن است شخصی مالک رسمی ملک نباشد، اما به موجب قرارداد، تعهد معتبر و مستقلی بر عهده گیرد که در موعد مقرر موجبات انتقال رسمی ملک را فراهم کند.

در چنین وضعیتی، سؤال اصلی دیگر این نیست که «آیا متعهد مالک رسمی است؟» بلکه باید پرسید: آیا متعهد تعهدی معتبر، مقدور و قابل انتساب به خود را پذیرفته است و آیا عدم تحقق نتیجه، نقض همان تعهد محسوب می‌شود یا خیر؟

• اصل آزادی قراردادهای و اعتبار تعهد قراردادی

ماده ۱۰ قانون مدنی، اصل آزادی قراردادهای خصوصی را، در حدود قوانین آمره، شناسایی کرده است.

مطابق ماده ۲۱۹ قانون مدنی نیز عقود که بر طبق قانون واقع شده باشند، لازم‌الاتباع‌اند؛ مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شوند.

همچنین ماده ۲۲۰ قانون مدنی، طرفین را علاوه بر مفاد صریح قرارداد، به نتایجی که به موجب عرف و عادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می‌شود ملتزم می‌داند.

از مجموعه این مقررات می‌توان نتیجه گرفت که تعهد قراردادی، صرفاً به آنچه متعهد قانوناً و ذاتاً قادر به انجام مستقیم آن است محدود نمی‌شود؛ بلکه شخص می‌تواند انجام امر معینی را، در حدود قانون بر عهده گیرد و ضمانت اجرای قراردادی آن را نیز بپذیرد. به تعبیر دیگر، قانونگذار اصل را بر امکان تنظیم روابط خصوصی اشخاص نهاده و بطلان، استثنایی است که نیازمند احراز سبب قانونی است.

• تعهد به انتقال رسمی توسط شخص غیرمالک

در فرضی که شخص غیرمالک، متعهد به انتقال رسمی ملک می‌شود، می‌توان سه وضعیت متمایز را تصور کرد:

الف) متعهد اختیار مستقیم انتقال دارد؛ برای مثال، مالک رسمی به وی وکالت رسمی در انتقال داده یا وی نماینده قانونی مالک است.

در این فرض، اگرچه سند مالکیت به نام متعهد نیست، اما وی اختیار حقوقی لازم برای انجام انتقال را داراست و بنابراین عدم مالکیت رسمی، اساساً مانع اجرای تعهد نیست.

ب) متعهد اختیار مستقیم ندارد، اما رابطه حقوقی مؤثری با مالک دارد؛ برای مثال، پیش‌تر ملک را از مالک خریداری کرده، دارای قرارداد مقدم است، یا به موجب رابطه قراردادی و اوضاع و احوال موجود، امکان تحصیل رضایت مالک و فراهم کردن انتقال وجود دارد.

در این فرض نیز صرف عدم مالکیت رسمی، ملازمه‌ای با غیرمقدور بودن تعهد ندارد.

ج) متعهد هیچ‌گونه اختیار یا رابطه مؤثری با مالک ندارد؛ در این فرض، باید با دقت بیشتری بررسی کرد که آیا متعهد صرفاً تلاش برای انتقال را بر عهده گرفته یا اینکه حصول نتیجه نهایی، یعنی انتقال رسمی، را شخصاً تضمین کرده است؟

در صورت پذیرش تعهد مطلق به حصول نتیجه، ممکن است مسئولیت قراردادی وی حتی در فرض عدم همکاری ثالث نیز باقی باشد؛ لیکن اگر انجام تعهد اساساً و از ابتدا خارج از اقتدار حقوقی متعهد بوده باشد، بحث غیرمقدور بودن شرط مطرح خواهد شد.

• تعهد به فعل ثالث در ماده ۲۳۴ قانون مدنی

فراز پایانی ماده ۲۳۴ قانون مدنی، شرط فعل را ناظر به انجام یا ترک فعل می‌داند. در تحلیل حاضر، می‌توان تعهد شخص غیرمالک را، حسب مفاد قرارداد، از مصادیق تعهد به فعل ثالث دانست. در چنین فرضی، شخص متعهد می‌شود که شخص ثالث (یعنی مالک رسمی) اقدام به انتقال رسمی ملک نماید.

این تحلیل با دیدگاه ابرازشده از سوی دکتر ابراهیم دلشاد نیز انطباق دارد. ایشان در مورد موضوع نشست تخصصی مؤسسه اظهار داشته‌اند که موضوع با تعهد به فعل ثالث یا تضمین فعل ثالث قابل انطباق است و فروشنده، در واقع، فعل ثالث مبنی بر انتقال سند را تضمین می‌کند و وجه التزام مقرر نیز خسارت ناشی از تخلف وی از این تعهد است.

این تحلیل واجد اهمیت است؛ زیرا مبنای مسئولیت متعهد را از مالکیت رسمی به تعهد قراردادی مستقل منتقل می‌کند. بنابراین، اگر شخصی با علم به اینکه مالک رسمی نیست، در قرارداد ملتزم شود که سند رسمی ملک را منتقل کند و برای تخلف از این تعهد مبلغ معینی را بپردازد، اصل بر این است که باید بررسی شود چه تعهدی را شخصاً بر عهده گرفته است، نه اینکه صرفاً به وضعیت ثبتي ملک توجه شود.

• تفاوت تعهد به فعل ثالث با ضمانت نتیجه

تعهد به فعل ثالث ممکن است در دو قالب متفاوت ظاهر شود:

۱. **تعهد به تحصیل فعل ثالث؛** متعهد صرفاً متعهد می‌شود اقدامات لازم و متعارف را برای جلب رضایت ثالث انجام دهد.

در این حالت، مسئولیت وی تابع میزان تعهد پذیرفته‌شده و حدود تلاش متعارف خواهد بود.

۲. **تضمین حصول فعل ثالث؛** متعهد، نتیجه نهایی را در برابر متعهدله تضمین می‌کند. در این صورت، تعهد متوجه شخص

متعهد است و عدم تحقق نتیجه می‌تواند، حسب مفاد قرارداد، تخلف مستقیم وی محسوب شود.

تشخیص اینکه قرارداد در کدام یک از این دو قالب قرار می‌گیرد، با تفسیر قصد مشترک طرفین، الفاظ قرارداد، اوضاع و احوال انعقاد، عرف معاملاتی و سایر قرائن موجود انجام می‌شود. بنابراین، صرف استعمال عبارت «متعهد به تنظیم سند رسمی» کافی نیست و باید مجموع قرارداد مورد تفسیر قرار گیرد.

• آیا تعهد به فعل ثالث، غیرمقدور است؟

یکی از مهم‌ترین ایرادات آن است که متعهد، مالک رسمی نیست و در نتیجه قدرت انتقال ملک را ندارد. این استدلال، در اطلاق خود، قابل پذیرش نیست.

در تعهد به فعل ثالث، اساساً فرض بر این است که فعل مورد تعهد توسط ثالث انجام می‌شود. بنابراین، اینکه فعل مستقیماً در اختیار متعهد نیست، فی‌نفسه موجب غیرمقدور بودن تعهد نمی‌شود. آنچه باید احراز شود، امکان واقعی و حقوقی متعهد برای تحصیل فعل ثالث است.

در این زمینه، تحلیل دکتر ابراهیم دلشاد قابل توجه است که مقدور بودن تعهد به فعل ثالث را متناسب با وجود زمینه‌ای از نفوذ و سلطه متعهد نسبت به ثالث می‌داند. این تحلیل را می‌توان با ملاحظه نوع رابطه میان متعهد و ثالث، وکالت، نمایندگی، قرارداد مقدم، رابطه خویشاوندی یا تجاری، اختیار قانونی، امکان الزام ثالث و سایر اوضاع و احوال پرونده ارزیابی نمود. بنابراین، صرف عدم مالکیت رسمی متعهد، مساوی با عدم قدرت بر اجرای تعهد نیست.

• معیار تشخیص مقدور بودن تعهد

به نظر می‌رسد برای تشخیص مقدور بودن تعهد باید میان سه وضعیت تفکیک کرد:

۱. **وضعیت نخست: امکان مستقیم؛** متعهد خود اختیار قانونی انتقال دارد. در این حالت، تعهد مقدور است. پ
۲. **وضعیت دوم: امکان غیرمستقیم مؤثر؛** متعهد اختیار مستقیم ندارد، اما رابطه حقوقی مؤثری با مالک دارد و عرفاً و قانوناً امکان تحصیل فعل مالک برای او فراهم است. در این حالت نیز اصل بر مقدور بودن تعهد است.
۳. **وضعیت سوم: فقدان هرگونه امکان حقوقی؛** فعل ثالث منحصراً در اختیار شخص یا مرجعی است که متعهد هیچ‌گونه رابطه حقوقی، نمایندگی، اختیار یا امکان مؤثری برای تحصیل اراده وی ندارد و از ابتدا نیز حصول نتیجه وابسته به تصمیم مستقل آن مرجع است. در این وضعیت، باید غیرمقدور بودن تعهد مورد بررسی قرار گیرد.

• تفاوت مالک خصوصی و دولت

این تفکیک، از ارکان اصلی نظریه حاضر است.

۱. **مالک رسمی خصوصی؛** چنانچه مالک رسمی شخص حقیقی یا حقوقی خصوصی باشد، اصل بر آن است که امکان ایجاد رابطه حقوقی و تحصیل رضایت وی وجود دارد.

بنابراین، در چنین فرضی، صرف اینکه مالک رسمی شخص دیگری است، برای اثبات غیرمقدور بودن تعهد کافی نیست. خصوصاً اگر متعهد:

- از مالک وکالت داشته باشد
- قبلاً ملک را از مالک خریداری کرده باشد
- قرارداد مقدم با مالک داشته باشد
- دارای رابطه نمایندگی باشد

▪ یا از هر طریق دیگر امکان حقوقی و عملی تحصیل انتقال را داشته باشد.

در این موارد، عدم مالکیت رسمی، مانع استحقاق وجه التزام نخواهد بود.

۲. مالکیت دولت و دستگاه‌های عمومی؛

موضوع در مورد دولت و دستگاه‌های عمومی، به لحاظ حاکمیت قوانین و تشریفات خاص، متفاوت است.

اگر انتقال رسمی ملک دولتی یا عمومی منوط به تصویب، مجوز، تصمیم اداری یا تحقق تشریفات باشد که خارج از اختیار متعهد قرار دارد، نمی‌توان صرفاً با معیار روابط خصوصی میان متعهد و مالک خصوصی، حکم به مقدور بودن تعهد داد.

در چنین مواردی، باید مشخص شود:

- آیا متعهد نماینده دولت یا دستگاه عمومی بوده است؟
- آیا اختیار قانونی انتقال داشته است؟
- آیا انتقال نیازمند تصویب یا مجوز مرجع دیگری بوده است؟
- آیا تعهد وی ناظر به تلاش برای اخذ مجوز بوده یا تضمین حصول انتقال؟
- آیا مانع قانونی از ابتدا وجود داشته است؟

چنانچه متعهد هیچ‌گونه اختیار یا امکان حقوقی برای تحصیل فعل دولت نداشته و انتقال نیز منحصرأ وابسته به تصمیم مرجع دولتی باشد، امکان استناد به غیرمقدور بودن موضوع تعهد جدی خواهد بود.

این همان تفکیکی است که در دیدگاه دکتر ابراهیم دلشاد نیز مورد تأکید قرار گرفته و در خصوص مواردی نظیر برخی وضعیت‌های حقوقی مسکن مهر، به دلیل فقدان سلطه و نفوذ متعهد نسبت به دولت، امکان بطلان شرط به جهت غیرمقدور بودن را مطرح می‌نماید.

• اصل صحت و بار اثبات بطلان شرط

مطابق ماده ۲۲۳ قانون مدنی، هر معامله‌ای که واقع شده باشد، محمول بر صحت است مگر اینکه فساد آن معلوم شود.

از این اصل می‌توان در ارزیابی شرط ضمن عقد نیز بهره گرفت؛ بدین معنا که مادام که دلیلی بر فساد یا بطلان شرط ارائه نشده باشد، اصل بر اعتبار آن است.

بنابراین، اگر طرفین قرارداد، در چهارچوب قرارداد، وجه التزام مشخصی را برای عدم انتقال رسمی تعیین کرده باشند، نمی‌توان صرفاً با استناد به اینکه متعهد مالک رسمی نیست، شرط را باطل تلقی کرد. ادعای غیرمقدور بودن شرط، نیازمند احراز فقدان واقعی و حقوقی امکان اجرای تعهد است.

• وجه التزام و ماده ۲۳۰ قانون مدنی

ماده ۲۳۰ قانون مدنی جایگاه محوری در تحلیل حاضر دارد. هرگاه طرفین قرارداد برای تخلف از تعهد، مبلغ معینی را به عنوان خسارت تعیین کرده باشند، دادگاه اصولاً نمی‌تواند متخلف را به مبلغی بیشتر یا کمتر از آن محکوم کند.

در نتیجه، اگر قرارداد به صراحت مقرر کرده باشد که در صورت عدم تنظیم سند رسمی در موعد مقرر، متعهد مکلف است مبلغی را به عنوان وجه التزام به متعهدله پرداخت نماید، با تحقق تخلف، اصل بر قابلیت مطالبه مبلغ قراردادی خواهد بود.

در اینجا، وجه التزام، ضمانت اجرای تعهد است و نه جایگزین مالکیت رسمی.

• جایگاه رأی وحدت رویه شماره ۸۰۵

رأی وحدت رویه شماره ۸۰۵ مورخ ۱۶/دی/۱۳۹۹ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، هرچند موضوعاً ناظر به وجه التزام در تعهدات پولی است، از جهت تأکید بر اعتبار توافق طرفین در تعیین وجه التزام اهمیت دارد.

هیأت عمومی در این رأی مقرر کرده است که تعیین وجه التزام قراردادی برای جبران خسارت تأخیر در ایفای تعهدات پولی، مشمول اطلاق ماده ۲۳۰ قانون مدنی است و حتی اگر مبلغ تعیین شده بیش از شاخص رسمی قیمت‌ها باشد، در صورت عدم مغایرت با قوانین و مقررات امری، معتبر و فاقد اشکال قانونی است.

اگرچه قلمرو مستقیم رأی ۸۰۵، تعهدات پولی است و نباید مفاد آن را به تعهدات غیرپولی تسری موضوعی داد، مبنای آن در تأکید بر اعتبار وجه التزام قراردادی و احترام به اراده متعاملین در تعیین ضمانت اجرای تخلف در تحلیل حاضر قابل استفاده است.

از این حیث، رأی مذکور مؤید این اصل است که تا زمانی که شرط قراردادی با قانون آمره تعارض نداشته باشد، صرف نامتعارف بودن یا سنگین بودن ضمانت اجرای قراردادی، به خودی خود موجب بی‌اعتباری آن نیست.

• نظریه مشورتی شماره ۷/۹۷/۲۰۴۸؛ مستند مستقیم موضوع

در موضوع مورد بحث، مهم‌ترین مستند خاص، نظریه مشورتی شماره ۷/۹۷/۲۰۴۸ مورخ ۱۴ مهر ۱۳۹۷ اداره کل حقوقی قوه قضاییه است.

در استعلام، دقیقاً فرض شخصی مطرح شده که با علم به اینکه سند رسمی ملک به نام فرد دیگری است، اقدام به فروش ملک کرده و برای عدم انتقال سند رسمی در موعد مقرر، وجه التزام تعیین شده است.

اداره کل حقوقی قوه قضاییه در پاسخ اعلام کرده است:

«در صورتی که سند رسمی به نام فروشنده نباشد تعهد فروشنده به /اینکه در صورت عدم تنظیم سند رسمی وجهی به خریدار بپردازد ... منطبق با ماده ۲۳۰ قانون مدنی بوده و لازم/لوا خواهد بود.»

بنابراین، از حیث انطباق موضوعی، این نظریه مشورتی یکی از مستقیم‌ترین مستندات در حمایت از قابلیت مطالبه وجه التزام در فرض عدم مالکیت رسمی فروشنده است. البته نظریه مشورتی، برخلاف رأی وحدت رویه، الزام‌آور نیست؛ لیکن از حیث استدلال حقوقی و تبیین برداشت اداره کل حقوقی قوه قضاییه، واجد ارزش ارشادی قابل توجه است.

• تمایز معامله فضولی از تعهد مستقل به انتقال

ممکن است ایراد شود که اگر متعهد مالک رسمی نیست، قرارداد وی نسبت به مال غیر، فضولی بوده و در صورت رد مالک، اساساً معامله باطل و بی‌اثر خواهد بود. این ایراد نیازمند تفکیک است.

در معامله فضولی، شخص بدون سمت، نسبت به مال دیگری معامله می‌کند و نفوذ معامله نسبت به مالک، تابع اجازه یا رد وی است. اما در کنار این رابطه، ممکن است شخص، تعهد شخصی و مستقلی نیز بر عهده گرفته باشد.

برای مثال، فروشنده متعهد می‌شود تا تاریخ معین رضایت مالک رسمی را اخذ و سند را به نام خریدار منتقل نماید و در صورت عدم انجام، مبلغ معینی وجه التزام بپردازد.

در این حالت، حتی اگر انتقال نهایی نسبت به مالک تحقق پیدا نکند، باید بررسی شود آیا تعهد شخصی فروشنده به تحصیل نتیجه و پرداخت وجه التزام، مستقل از اثر تملیکی معامله بوده است یا خیر؟

بنابراین، عدم نفوذ معامله نسبت به مالک، لزوماً مساوی با بطلان تمام تعهدات شخصی ناشی از قرارداد نیست.

• فرض رد معامله توسط مالک رسمی

اگر مالک رسمی معامله را رد کند، وضعیت انتقال مالکیت روشن است: اثر تملیکی نسبت به مالک محقق نخواهد شد اما درباره وجه التزام باید دید موضوع شرط چه بوده است.

اگر شرط ناظر به عدم تحقق انتقال رسمی باشد و متعهد حصول انتقال را تضمین کرده باشد، رد مالک می‌تواند مصداق تحقق تخلف قراردادی باشد.

اما اگر متعهد صرفاً تعهد کرده باشد که اقدامات متعارف لازم را برای اخذ رضایت مالک انجام دهد، صرف رد مالک بدون بررسی اقدامات متعهد، برای تحقق تخلف کافی نیست.

بنابراین، مفاد شرط، تعیین‌کننده قلمرو مسئولیت است.

• فرض وجود وکالت رسمی

اگر متعهد، وکالت رسمی از مالک برای انتقال داشته باشد، استناد به عدم مالکیت رسمی اصولاً فاقد وجاهت است.

در این فرض، شخص مالک نیست، اما نماینده و مأذون از سوی مالک است. بنابراین، تعهد وی نه‌تنها مقدور، بلکه واجد ابزار حقوقی مستقیم برای اجراست. عدم اقدام وی در حدود اختیار اعطایی، می‌تواند تخلف روشن قراردادی تلقی شود.

• فرض قرارداد مقدم میان مالک و متعهد

اگر متعهد پیش از قرارداد با خریدار، ملک را از مالک رسمی خریداری کرده باشد ولی سند رسمی هنوز منتقل نشده باشد، وضعیت با فرض شخص بیگانه با مالک تفاوت دارد.

وجود قرارداد مقدم، حسب مفاد و اعتبار آن، می‌تواند مبنای حق متعهد برای الزام مالک به انتقال رسمی باشد. بنابراین، در این فرض، تعهد به انتقال رسمی اصولاً مقدور است و عدم انتقال رسمی سند به نام متعهد، به خودی خود موجب سقوط وجه التزام نمی‌شود.

• فرض مستحق‌للغیر در آمدن مبیع

چنانچه مالک رسمی معامله را نپذیرد و نهایتاً معلوم شود که مبیع مستحق‌للغیر بوده است، موضوع وارد قلمرو ضمان درک می‌شود. مطابق مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی، فروشنده در صورت مستحق‌للغیر در آمدن مبیع، ضامن است و در صورت جهل خریدار به فساد، باید از عهده غرامات وارد شده به خریدار نیز برآید.

رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۵ مهر ۱۳۹۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، در تفسیر ماده ۳۹۱ قانون مدنی، کاهش ارزش ثمن را نیز در صورت اثبات، داخل در عنوان غرامات دانسته است.

متعاقباً رأی وحدت رویه شماره ۸۱۱ مورخ ۱ تیرماه ۱۴۰۰، با تأکید بر مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی و رأی وحدت رویه ۷۳۳، مقرر داشته است که در صورت جهل خریدار به فساد معامله، فروشنده باید از عهده غرامات وارده، از جمله کاهش ارزش ثمن، برآید و میزان غرامت در فرض ثمن وجه رایج، با توجه به افزایش قیمت اموال مشابه تعیین می‌شود.

• تفاوت وجه التزام با غرامات ضمان درک

نباید میان این دو نهاد خلط شود.

وجه التزام: منشأ آن، قرارداد و اراده طرفین است و مبنای اصلی آن ماده ۲۳۰ قانون مدنی است.

غرامات ضمان درک: منشأ آن، حکم قانون و به‌ویژه مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی است.

بنابراین ممکن است در یک پرونده، هر دو نهاد موضوع بررسی قرار گیرند؛ اما هر یک شرایط و مبنای حقوقی مستقل دارند.

به عنوان مثال، اگر قرارداد مقرر کرده باشد در صورت عدم تنظیم سند رسمی، فروشنده مبلغ یک میلیارد ریال وجه التزام بپردازد و بعداً معلوم شود ملک مستحق‌للغیر بوده، باید جداگانه بررسی شود:

- آیا وجه التزام قراردادی قابل مطالبه است؟
- آیا شرایط ضمان درک فراهم است؟
- آیا خریدار جاهل به فساد بوده است؟
- آیا مطالبه هر دو، با مفاد قرارداد و ماهیت خسارت‌ها قابل جمع است یا خیر؟

• فرض قوه قاهره و مانع خارجی

وجه التزام، هرچند ناشی از توافق طرفین است، در خلأ حقوقی اجرا نمی‌شود. مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ قانون مدنی، در فرض وجود علت خارجی و حادثه‌ای که دفع آن خارج از حیطه اقتدار متعهد باشد، در مسئولیت قراردادی مؤثرند.

بنابراین، در هر پرونده باید بررسی شود آیا عدم اجرای تعهد ناشی از **تقصیر متعهد، امتناع مالک، مانع قانونی، تصمیم مقام عمومی، حادثه قهری یا وضعیت دیگری خارج از اختیار متعهد** بوده است.

صرف دشوار شدن اجرای تعهد، لزوماً معادل قوه قاهره نیست؛ بلکه باید تعذر اجرای تعهد و شرایط قانونی مسئولیت احراز شود.

• وجه التزام برای تأخیر و وجه التزام برای عدم انجام

تفسیر قرارداد در این قسمت اهمیت ویژه دارد.

اگر شرط مقرر کند "در صورت تأخیر در تنظیم سند رسمی، روزانه مبلغ ... پرداخت شود." وجه التزام ناظر به تأخیر است و با استمرار تأخیر، حسب مفاد قرارداد، قابل محاسبه خواهد بود.

اما اگر مقرر شده باشد "در صورت عدم تنظیم سند رسمی تا تاریخ ... مبلغ ... به عنوان وجه التزام پرداخت شود." ممکن است با انقضای موعد و تحقق عدم انجام، سبب وجه التزام ایجاد شود.

تفاوت این دو، در پرونده‌هایی که مالک رسمی بعداً سند را منتقل می‌کند، اهمیت ویژه‌ای دارد و باید دقیقاً از متن قرارداد استخراج شود.

• تأثیر قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

در بررسی قراردادهای جدید، مقررات قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ باید مورد توجه قرار گیرد.

مطابق ماده ۱ این قانون، پس از تحقق شرایط زمانی مقرر در قانون، اعمال حقوقی معینی که موضوع یا نتیجه آنها انتقال مالکیت عین یا برخی حقوق و منافع اموال غیرمنقول است و همچنین تعهد به انجام آنها، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شوند؛ و قانون برای اعمال حقوقی ثبت‌نشده، آثار مهمی از حیث قابلیت استماع دعاوی در مراجع قضایی، شبهقضایی و داوری پیش‌بینی کرده است.

ازاین‌رو، در قراردادهایی که مشمول این قانون هستند، پیش از ورود به ماهیت استحقاق وجه التزام، باید به طور جداگانه احراز شود:

- تاریخ انعقاد قرارداد
- زمان لازم‌الاجرا شدن حکم مربوط
- شمول یا عدم شمول قرارداد نسبت به اعمال حقوقی موضوع ماده ۱
- ثبت یا عدم ثبت عمل حقوقی
- قابلیت استماع دعاوی مربوط در مرجع داوری

در نتیجه، نظریه حاضر نافذ آثار قوانین آمره ثبتی جدید نیست و استحقاق قراردادی وجه التزام، در هر مورد، منوط به قابلیت قانونی استماع و ترتیب اثر دادن به قرارداد خواهد بود.

• تحلیل حقوقی وضعیت مسکن مهر و املاک مشابه

در پرونده‌هایی که موضوع قرارداد، واحد یا ملکی است که مالک رسمی آن دولت، وزارتخانه، سازمان دولتی یا دستگاه عمومی است و انتقال آن به اشخاص تابع مقررات خاص می‌باشد، نمی‌توان صرفاً با استناد به ماده ۲۳۰ قانون مدنی، وجه التزام را قابل مطالبه دانست. در این موارد ابتدا باید مشخص شود:

- متعهد چه سمتی داشته است؟
- آیا حق انتقال یا واگذاری داشته است؟
- آیا انتقال رسمی اصولاً در آن مقطع امکان‌پذیر بوده است؟
- آیا رضایت یا مجوز دستگاه عمومی لازم بوده است؟
- آیا قرارداد خصوصی می‌توانسته چنین تعهدی ایجاد کند؟
- آیا تعهد، از ابتدا واجد موضوع مقدور بوده است یا خیر؟

در صورت احراز اینکه تحقق انتقال، از ابتدا منحصراً منوط به تصمیم مرجعی بوده که متعهد هیچ‌گونه اختیار یا امکان حقوقی برای تأثیرگذاری بر آن نداشته است، استدلال مربوط به غیرمقدور بودن شرط قوت می‌گیرد. اما چنانچه متعهد، به موجب مقررات یا قراردادهای بالادستی، اختیار و امکان قانونی لازم را داشته باشد، صرف دولتی بودن مالک رسمی، برای نفی تعهد کافی نخواهد بود.

• اصل تفسیر مضیق موارد بطلان

از مجموع قواعد عمومی قراردادها می‌توان نتیجه گرفت که بطلان عقد یا شرط، نیازمند احراز سبب قانونی است. نمی‌توان از صرف یک وصف خارجی، یعنی «عدم مالکیت رسمی»، نتیجه گرفت که: تعهد باطل یا شرط وجه التزام باطل است و یا متعهد هیچ مسئولیتی ندارد؛ بلکه باید رابطه میان عدم مالکیت و امکان اجرای تعهد احراز شود. به عبارت دیگر، پرسش حقوقی صحیح این نیست که آیا متعهد مالک رسمی بوده است؟ بلکه پرسش صحیح این است "آیا متعهد، علی‌رغم عدم مالکیت رسمی، تعهدی معتبر و مقدور به حصول انتقال رسمی پذیرفته و آیا عدم تحقق نتیجه، تخلف از همان تعهد محسوب می‌شود؟"

• دیدگاه‌های قابل تصور

با توجه به مباحث مطروحه، سه دیدگاه اصلی قابل شناسایی است:

- **دیدگاه نخست: عدم استحقاق مطلق؛** مطابق این دیدگاه، چون متعهد مالک رسمی نیست، انتقال رسمی از سوی او مقدور نبوده و بنابراین شرط وجه التزام نیز فاقد اثر است. این دیدگاه در اطلاق خود قابل دفاع نیست؛ زیرا با نظریه مشورتی شماره ۷/۹۷/۲۰۴۸ که دقیقاً فرض عدم مالکیت رسمی فروشنده و وجود وجه التزام را بررسی کرده، سازگار نیست.
- **دیدگاه دوم: استحقاق مطلق؛** بر اساس این دیدگاه، هرگاه وجه التزام در قرارداد درج شده باشد، صرف تخلف ظاهری برای مطالبه آن کافی است. این دیدگاه نیز قابل پذیرش مطلق نیست؛ زیرا ممکن است موضوع تعهد اساساً غیرمقدور یا مخالف قانون آمره باشد.
- **دیدگاه سوم: رویکرد تفصیلی؛** مطابق این دیدگاه، باید با توجه به مفاد قرارداد و اوضاع و احوال، مقدور بودن تعهد و حدود مسئولیت متعهد بررسی شود. این دیدگاه با اصول حقوق قراردادهای و تفکیک نهادهای حقوقی مذکور سازگارتر است.

نظر نهایی مؤسسه حقوقی فکر نو

با عنایت به مراتب فوق، مواد ۱۰، ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۱، ۲۲۳، ۲۲۶، ۲۲۷، ۲۲۹، ۲۳۰ و ۲۳۴ قانون مدنی، مقررات مربوط به معامله فضولی و ضمان درک، نظریه مشورتی شماره ۷/۹۷/۲۰۴۸ اداره کل حقوقی قوه قضاییه، آرای وحدت رویه شماره ۷۳۳، ۸۰۵ و ۸۱۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور و با لحاظ دیدگاه تخصصی دکتر ابراهیم دلشاد، نظر قابل ترجیح به شرح زیر است:

اولاً صرف عدم مالکیت رسمی متعهد، به خودی خود، موجب بطلان تعهد به انتقال رسمی یا سقوط شرط وجه التزام نیست.

ثانیاً چنانچه شخص غیرمالک، به موجب قرارداد، انتقال رسمی ملک را تعهد کرده باشد، این تعهد حسب مفاد قرارداد می‌تواند تعهد به فعل ثالث یا تضمین حصول فعل ثالث تلقی شود.

ثالثاً در تعهد به فعل ثالث، عدم امکان انجام مستقیم فعل توسط متعهد، به خودی خود موجب غیرمقدور بودن تعهد نیست؛ بلکه باید امکان حقوقی و عملی تحصیل فعل ثالث بررسی شود.

رابعاً چنانچه متعهد، با علم به عدم مالکیت رسمی خود، نتیجه نهایی یعنی انتقال رسمی را تضمین کرده و برای تخلف از آن وجه التزام تعیین شده باشد، اصل بر اعتبار تعهد و قابلیت مطالبه وجه التزام است؛ مگر آنکه مانع قانونی، غیرمقدور بودن واقعی موضوع یا سبب قانونی دیگری برای بطلان یا رفع مسئولیت احراز گردد.

خامساً در مورد مالک خصوصی، وجود رابطه حقوقی، وکالت، نمایندگی، قرارداد مقدم، امکان الزام مالک یا سایر اسباب مؤثر در تحصیل انتقال، می‌تواند دلالت بر مقدور بودن تعهد داشته باشد.

سادساً در مورد دولت و دستگاه‌های عمومی، چنانچه انتقال منوط به اراده یا مجوزی باشد که متعهد هیچ‌گونه اختیار یا امکان حقوقی برای تحصیل آن نداشته باشد، باید موضوع غیرمقدور بودن تعهد به طور خاص بررسی شود.

سابعاً وجه التزام موضوع ماده ۲۳۰ قانون مدنی، ماهیتاً ضمانت اجرای قراردادی تخلف است و نباید با غرامات قانونی ناشی از ضمان درک موضوع مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی خلط شود.

ثامناً رأی وحدت رویه شماره ۸۰۵، با وجود آنکه مستقیماً درباره تعهدات پولی صادر شده است، از حیث تأکید بر اعتبار وجه التزام قراردادی در حدود قوانین آمره، مؤید اصل اعتبار اراده قراردادی است؛ اما نمی‌توان قلمرو موضوعی آن را به تعهدات غیرپولی توسعه داد.

تاسعاً در فرض مستحق للغیر درآمدن مبیع، حسب مورد، آثار ضمان درک و غرامات قانونی باید مستقلاً و بر اساس مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی و آرای وحدت رویه شماره ۷۳۳ و ۸۱۱ بررسی شود.

عاشراً در قراردادهای مشمول قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، رعایت مقررات آمره آن قانون و احراز قابلیت استماع دعوا در مرجع داور، مقدم بر ورود به ماهیت مطالبه وجه التزام است.

• جمع بندی نهایی

برآیند بررسی‌های انجام شده آن است که:

مناط استحقاق وجه التزام، مالک رسمی بودن متعهد نیست؛ بلکه اعتبار تعهد، مقدور بودن موضوع آن، حدود تعهد به فعل یا تضمین فعل ثالث، تحقق تخلف و قابلیت انتساب عدم اجرای تعهد به متعهد است.

بر این اساس، عدم مالکیت رسمی متعهد، فی نفسه و به تنهایی، نه موجب بطلان تعهد است و نه سبب سقوط وجه التزام.

چنانچه متعهد، با علم به وضعیت ثبتی ملک، شخصاً حصول انتقال رسمی را بر عهده گرفته و برای عدم تحقق آن وجه التزام تعیین کرده باشد، اصل بر آن است که قرارداد و شرط وجه التزام، در حدود قانون، نافذ و لازم‌الاتباع بوده و با تحقق تخلف، وجه التزام قابل مطالبه باشد.

در مقابل، هرگاه ثابت شود که موضوع تعهد از ابتدا غیرمقدور بوده یا انجام آن منحصراً منوط به اراده مرجعی بوده که متعهد هیچ‌گونه اختیار، نمایندگی یا امکان حقوقی مؤثر برای تحصیل فعل آن نداشته است، حسب مورد، شرط با ایراد غیرمقدور بودن مواجه خواهد شد.

بنابراین، راه حل حقوقی صحیح، اتخاذ یک قاعده مطلق مبنی بر استحقاق یا عدم استحقاق نیست؛ بلکه تفکیک دقیق فروض و احراز حدود تعهد قراردادی و مقدور بودن آن است.

به تعبیر نهایی، عدم مالکیت رسمی، مانع تعهد نیست؛ عدم امکان قانونی و واقعی اجرای تعهد است که می‌تواند مانع اعتبار یا اجرای آن باشد و هرگاه شخصی خطر عدم تحقق انتقال رسمی را آگاهانه و به موجب قرارداد بر عهده گرفته باشد، نمی‌تواند صرفاً با استناد به همان وضعیت حقوقی که در زمان انعقاد قرارداد از آن آگاه بوده است، از ضمانت اجرای قراردادی تخلف خویش رهایی یابد؛ مگر آنکه غیرمقدور بودن تعهد یا وجود مانع قانونی رافع مسئولیت، احراز شود.

• حدود اعتبار و قلمرو نظریه

این نظریه حاصل بررسی، بحث و تبادل نظر تخصصی داوران، اساتید و وکلای حاضر در نشست حقوقی مؤسسه حقوقی فکر نو بوده و صرفاً بیانگر دیدگاه تحلیلی و حقوقی داوران مؤسسه حقوقی فکر نو نسبت به موضوع مطروحه است.

این نظریه، نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه، رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور، رأی قضایی یا سند لازم‌الاتباع برای محاکم، مراجع قضایی و شبه قضایی، مراجع داور یا سایر اشخاص محسوب نمی‌شود و خارج از حدود و قلمرو داوران مؤسسه حقوقی فکر نو، فاقد هرگونه اعتبار الزام‌آور است.

بدیهی است مفاد این نظریه صرفاً می‌تواند، در صورت استفاده اشخاص ثالث، به عنوان دیدگاه و تحلیل حقوقی مورد توجه قرار گیرد و استفاده از آن به هیچ وجه موجب ایجاد وصف الزام‌آوری یا انتساب آن به مراجع رسمی و قانونی نخواهد بود.

باتشکر

مؤسسه حقوقی داوری فکرنو عدلی پویا