



بررسی بیع مال آینده در حقوق ایران

بتول رجائی لک*، محمد رضا امیر محمدی^۱.

۱- گروه حقوق ، دانشکده ادبیات و علوم انسانی ، دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرمان.

Corresponding author: batulrajaie@gmail.com

چکیده

مبیع در عقد بیع از جنبه‌های مختلف می‌تواند وضعیت‌های متفاوتی داشته باشد، که صحت یا عدم صحت این‌گونه قراردادها تحت عنوان بیع، نیاز به بررسی و استدلال دارد. موضوع بیع مال آینده نه تنها شامل حالتی از کلی فی الذمه با مصادیق متعدد است، که در آینده ایجاد می‌شود، بلکه شامل کالایی است که باید منحصراً برای خریدار ساخته شود. مورد اخیر به نوبه خود ممکن است منقول یا غیرمنقول مثل یک دستگاه آپارتمان باشد. به بیان دقیق‌تر، مالکیت کالا با آن اوصاف اگر به صورت غیر مشروط (بدون این‌که معلق بر امری شده باشد) به خریدار اختصاص داده شود، به وی انتقال خواهد یافت. در بیع مال آینده‌ای که باید برای خریدار ساخته شود، مالکیت کالا زمانی که به طور کامل ساخته شود، به خریدار منتقل خواهد شد. در عین حال طرفین می‌توانند توافق کنند، مالکیت به تدریج طی ساخت یا نصب قطعات کالا منتقل شود. لذا در فاصله بین معامله و زمان انتقال مالکیت اینکه چه حقی برای خریدار ایجاد می‌شود نیز در آثار چنین معامله‌ای منشأ اثر است چرا که اگر برای خریدار یک حق عینی ناقص‌تر از مالکیت قائل شویم. این حق با دارا بودن ویژگی‌هایی چون حق تعقیب و ... می‌تواند برای خریدار حقوقی همچون الزام فروشنده به تحویل مبیع و ابطال معاملات ثانوی ایجاد نماید ولی اگر قائل به ایجاد یک حق دینی برای خریدار در چنین معامله‌ای شویم خریدار تنها می‌تواند مطالبه خسارت کند هرچند این نظر دور از منطقی و عدالت قضایی می‌نماید ولی با توجه به تعریف رابطه بین شخص و شخص بر مال مورد تأیید می‌تواند باشد. در این مقاله عقد بیع و اعتبار آن در حقوق ایران مورد مطالعه قرار گرفته و دلایل انطباق یا عدم انطباق قراردادهای فوق با هر یک از انواع بیع مورد بررسی قرار گرفته است.

واژگان کلیدی: بیع آینده، کلی فی الذمه، کلی در معین



Abstract

Sold thing in the sale contract includes different aspects and situations which the accuracy or inaccuracy of such contracts under the title of sale requires more investigation and reasoning. The issue of sale of future goods not only includes the state of unspecified property with multiple meanings, which will be created in the future, but also a commodity that must be made exclusively for buyer. The latter, in turn, may be movable or immovable, like an apartment. In exact terms, if the ownership of goods (as mentioned) is to be allocated to the buyer unconditionally (without suspended matter) it will be transferred to him/her. In the sale of future goods which should be made for the buyer, when the goods ownership is made completely, it will be transferred to him/her. At the same time, parties may agree to transfer the goods ownership gradually during the construction or installation of the product components. Therefore, during the transaction and the transfer of ownership, the type of the right created for the buyer is also important. Since, if we consider a more incomplete real right than ownership for the buyer, the above-mentioned right with features such as the right to pursue and etc. can establish the rights of forcing seller to deliver sold thing and cancellation of secondary transactions for legal buyer. But if we consider a personal right for the buyer in such transaction, the buyer can only ask for compensation, although it seems illogical and without criminal justice, but regarding the definition of relationship between person and owner, it can be confirmed. In this paper sale contract and its reliability has been studied in Iran's rights and the reasons for compliance or non-compliance of the above mentioned contracts each type of transaction is studied.

Keywords: Future sale, Unspecified property, Specified property.

مقدمه:

با دقت در مباحث فقها و صاحب نظران درمی‌یابیم که گاه بحث از فروش محصولات کشاورزی در قالب بیع مال آینده معطوف به حالتی است که فروشنده، محصول مزرعه یا باغ خاصی را می‌فروشد. در نتیجه آن محصول به آن معامله مربوط و مختص آن بیع و آن خریدار می‌شود. در این خصوص دو حالت متصور بوده است: یکی این‌که هنوز اثری از محصول مزرعه یا باغ خاص ظاهر نشده و در این حالت اقدام به فروش شود؛ و دوم آن‌که به اصطلاح محصول ظهور یافته و بدو صلاح و حاصل نما شده باشد که در فقه تحت عنوان "بیع ائمار" بحث شده است.

مال آینده به صورت کلی فی الذمه، برای مثال از تولیدات آینده‌ی خط تولید است که گاه با توجه به سفارش خاص خریدار، کالایی صرفاً و منحصرماً برای او ساخته می‌شود. از طرفی، این مصنوعات بشری ممکن است از اموال منقول یا غیرمنقول باشد. مصنوعات (منقول) که به صورت سفارش خاص خریدار صرفاً و منحصرماً برای او ساخته می‌شود در فقه تحت عنوان "بیع استصناع" بحث شده است. مصنوعات غیرمنقول مورد سفارش منحصر خریدار، بیش‌تر در قالب بیع آپارتمان‌های ساخته نشده مطرح گردیده است. با فرض معامله مال آینده به عنوان بیع و خروج عناوین دیگر که احتمال نسبت آنها به چنین معامله‌ای وجود دارد از طرفی و از طرف دیگر خروج عناوین بیع آینده مال و تعهد بر بیع مال آینده، در بررسی آثار نیز آثار چنین معاملاتی تخصصاً خارج از بحث بوده بنابراین تمرکز بحث در حالتی است که معامله بر مال آینده، بیع بوده و می‌تواند مصادیق بیع در مفهوم عام آن (عین معین و کلی فی الذمه) را شامل شود البته با این فرض که صدق عنوان عین معین و کلی، تابع توصیف افراد بوده و انعطاف لازم را در برابر اراده افراد داشته باشد.

به طور کلی خرید و فروش آپارتمان ممکن است به دو صورت انجام شود:

- ۱- فروش آپارتمان ساخته شده که ممکن است از سوی مالک ساختمان یا مالک آپارتمان انجام شود.
- ۲- فروش آپارتمانی که هنوز ساخته نشده و باید در آینده ساخته شود و در این روش به طور معمول موقعیت و ابعاد و مشخصه‌های آپارتمان در نقشه ساختمان معین می‌شود و فروشنده متعهد می‌شود آپارتمان را در ظرف مدت معین بسازد.

موضوع بحث ما در این نوشتار قسم دوم است لذا مهمترین مسئله ماهیت حقوقی این نوع قراردادها است ممکن است تفسیرهای متعددی شود که چنین قراردادهایی همان بیع سلف در فقه است یا در قالب عقد بیع می‌باشد.

برای پاسخ دادن به این پرسش‌ها باید عنوان کرد که این بیع در حقوق ایران معتبر شناخته می‌شود چرا که قانون‌گذار محترم در سال ۱۳۴۳ با تصویب قانونی در خصوص تملک آپارتمان‌ها این اعتبار را به وجود آورده است و به تبع این اعتبار اثر حقوقی نیز بر آن مرتب است. لذا از آنجایی که در بیع مال آینده به دلیل اینکه مبیع در ید خریدار نیست خیلی قابل درک نیست که او را مالک بحساب آوریم فلذا این عدم دسترسی به مبیع، خود می‌تواند گاهی آثار زیانبار و خساراتی را نیز در بر داشته باشد چرا که زمانی که سند مالکیتی منتقل نشود طبیعتاً انجام تعهدات به راحتی انجام نمی‌شود. همچنین بین زمانی که مبیع عین معین است و زمانی که مبیع کلی است باید تفاوت قائل شد.

چرا که در صورت نخست یعنی زمانی که مبیع عین معین است که در آینده موجود خواهد شد دو نظر متفاوت در باب زمان انتقال مالکیت وجود دارد اول اینکه با توجه به تعریف مالکیت به رابطه بین شخص و مال از طرفی و اراده شخص بر تملک مال با تمام ویژگی‌های آن عده‌ای قائل به مالکیت خریدار بر مبیع در زمان تشخیص کامل مال و انطباق با موضوعی که طرفین اراده نموده‌اند می‌باشند و بنابراین نظر، زمانی خریدار مالک مال مورد معامله می‌شود که مال اوصاف فوق را داشته باشد اما نظر دوم نیز با تأکید بر رابطه مالکیت و تعریف آن به رابطه شخص و مال از طرفی و تعیین مال موضوع معامله به اجزا در طول زمان قائل به ایجاد مالکیت تدریجی در طی مراحل تکمیل مال می‌باشند بنابراین نظر، با تکمیل هر یک از مراحل ایجاد مبیع خریدار مالک آن قسمت شده و نسبت به مابقی نیز اینکه حق عینی یا دینی داشته باشد محل سؤال است ولی آنچه به

Psychology and Educational Sciences Law and Social Sciences at the beginning of Third Millennium

نظر صحیح می‌رسد ایجاد یک حق دینی است چرا که رابطه با معدوم صحیح به نظر نمی‌رسد. البته در موارد خاص مثل پیش‌فروش آپارتمان به نظر می‌رسد به تبع موجود (زمین محل ساخت) می‌توان رابطه با معدوم را پذیرفت.

در مورد صورت دوم یعنی زمانی که مبیع کلی است به نظر می‌رسد زمان انتقال مالکیت محل اختلاف نباشد چرا که بنا به نظر اکثر حقوقدانان با تعیین مصداق کلی انتقال مالکیت صورت می‌گیرد. با تعیین زمان انتقال مالکیت به خریدار آثار چنین معامله‌ای روشن خواهد.

یکی از دلایل مهم بودن این مساله آن است که مبتلابه تعداد زیادی از واحدهای تحلیل (عامه‌ی مردم، مشاوران املاک، محاکم قضایی یا جوامع) می‌باشد. این معیار بیانگر گستره مساله است. لذا مشکلات و خساراتی که در این باره به بار می‌آید از نشانه‌های اهمیت پژوهش درباره‌ی آن است. چرا که پیامدهای منفی متعددی بر این مساله مترتب می‌باشد که اهمیت تحقیق درباره آن را بیشتر می‌کند. موضوع مهم دیگری که در انجام این پژوهش مهم است عدم اطلاعات و تحقیق بسیار درباره مساله تحقیق است.

همچنین اهمیت تحقیق درباره این موضوع به این دلیل است که مشکلات زیادی را در بین مردم جامعه و محاکم به وجود آورده و به خاطر عدم اطلاعات و شناخت کافی منجر به ورود خسارات‌هایی می‌شود که در برخی موارد جبران‌شان بسی سنگین است و در مواردی نیز نمی‌توان حق را از ناحق درست تشخیص داد و مشکلات دیگر، لذا انجام تحقیق در این باره نبایستی به زمان دیگری موکول شود و این خود می‌تواند از اهمیت پژوهش باشد. چرا که رشد دامنه تحت پوشش (گستره) مساله در زمان‌های آتی. بدین معنا که در صورت تعویق زمان انجام تحقیق، نسبت مبتلایان به مساله بیشتر خواهد شد و واحدهای تحلیل بیشتری آسیب خواهند دید. همچنین افزایش تصاعدی هزینه‌های ناشی از نپرداختن به مساله، همگی می‌توانند بر ضرورت و اهمیت پژوهش در خصوص این موضوع و مسائل مرتبط با آن سهیم باشد.

در بحث بیع مال آینده، حقوق دانان و اساتید حقوق مدنی نظرات مختلفی را ارائه داده‌اند. اختلاف نظر حقوقدانان ناشی از عدم تصریح قانون‌گذار است. به همین جهت نظریات مطرح شده در خصوص بیع مال آینده در قالب عقد بیع حقوق مدنی بررسی شده است. راجع به بیع مال آینده در حقوق ایران تاکنون مقالات و پژوهش‌های متعددی به عمل آمده که برخی از آنان در فهرست منابع و مأخذ معرفی گردیده‌اند اما تحقیق مستقلی که به موضوع بررسی بیع مال آینده و بیان مسائل آن از قبیل ماهیت و شرایط و اعتبار حقوقی آن بپردازد صورت نگرفته است. لذا با توجه به متداول بودن استفاده از سند رسمی به‌عنوان مالکیت حقوق دانان در مقام توجیه و تأیید اقدام مذکور و یا در مقام باطل اعلام کردن آن نظریاتی را ارائه دادند.

۱- موسوی هاشمی، سید فرج‌الله، ۳۱ اردیبهشت ۱۳۸۸، حقوق مدنی ۲ و ۳، نویسنده حیدری و آهون بر: در تألیفات خود بیع مال آینده را یکی از مظاهر پدیده آپارتمان‌سازی و فروش آن می‌داند و به نظر ایشان همین پدیده سبب شده که قانون‌گذار در سال ۱۳۴۳ به وضع قانون تملک آپارتمان‌ها مبادرت ورزد و امروزه خرید و فروش آپارتمان یکی از شایع‌ترین اقسام بیع املاک است و قرارداد راجع به آن از ویژگی‌هایی برخوردار است و آپارتمان‌های که خرید و فروش می‌شود گاهی ساخته شده است که در این فرض معامله بر طبق خرید و فروش آپارتمان‌های است که هنوز ساخته نشده است و باید در آینده ساخته شود.

علیرضا، ماهیت حقوقی قرارداد پیش‌فروش ساختمان در چهارچوب لایحه فروش ساختمان، ایشان در این تحقیق روند رو به رشد جمعیت و کمبود فضا در شهرهای بزرگ، ضرورت وجود آپارتمان‌ها را توجیه نموده است. ساخت‌وساز آپارتمان‌ها نیز حرفه مستقل عده‌ای از اشخاص حقیقی و حقوقی شده است.

۳- شهیدی، مهدی، قرارداد تشکیل بیع، ایشان در پژوهش خود در این خصوص به این موضوع اشاره داشته که در روابط بین اشخاص مواردی پیش می‌آید که نیاز به تشکیل بیع برای دو طرف احساس می‌شود ولی زمینه انشای فعلی آن یا تنظیم سند رسمی انشاء به علت فقدان شرایط قانونی تشکیل عقد یا تنظیم سند رسمی تشکیل عقد و یا به دلیل ناتوان بودن یکی از دو طرف یا هر دو طرف برای اجرای مفاد عقد و یا به دلیل ناتوان بودن یکی از دو طرف یا هر دو طرف برای اجرای مفاد عقد و تسلیم آنچه به وسیله عقد بر عهده او مستقر می‌شود، فراهم نیست؛ و در نتیجه، شرایط موجود اجازه انشاء عقد یا تنظیم سند رسمی انتقال را در زمان دلخواه به طرفین نمی‌دهد.

وضعیت این‌گونه قراردادها و تعهدات از نظر قانون و اثر آنها و طرح و بررسی مسائل مربوط به آن است، اعم از قراردادها و تعهدات مربوط به اموال منقول و غیرمنقول. همچنین اینکه آیا بیع غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی اعتبار و اثر حقوقی دارد یا خیر؟ اصولاً در بررسی جنبه‌های بیع مال آینده در حقوق موضوعه ایران، می‌توان این سؤالات را بیان کرد که آیا بیع مال آینده در حقوق ایران معتبر است؟ و اینکه شرایط بیع مال آینده در حقوق ایران چیست؟ در این مقوله سعی شده به این موضوع دیدگاه‌ها و زوایای مختلف و همچنین به ماهیت و آثار و پیامدهای بیع مال آینده پرداخته شود تا بتواند در اقدامات و وظایف محاکم قضایی، مشاوران املاک، و دانشجویان عزیز اثرگذار باشد. از اهداف اصلی تحقیق ۱- اعتبار بیع مال آینده در حقوق ایران و ۲- شرایط بیع مال آینده در این نظام است و از اهداف فرعی این تحقیق، ۱- بیان ماهیت بیع مال آینده

Psychology and Educational Sciences Law and Social Sciences at the beginning of Third Millennium

و ۲- آثاری که این بیع می تواند در حقوق ایران در پی داشته باشد می باشد. تا بتواند سهم کوچکی در برطرف ساختن برخی مشکلات و چالش های موجود در این خصوص داشته باشد که هم به نفع خریداران و هم به نفع فروشندگان است که در حقوق ما به آن کمتر پرداخته شده و باید به علت ویژگی خاص و اهمیت اساسی آن مورد بحث و بررسی قرار گیرد و مفید واقع شود. در این تحقیق سعی بر آنست که با بررسی اجمالی بخشی از مطالب و تحلیل و بررسی وضع موجود از هر دیدگاه حقوقی، بعضی از راهکارها و قوانین در این عرصه را مورد بحث قرار دهیم. روش تحقیق بنیادی به طریق کتابخانه ای بوده است و روش ها و ابزار تجزیه و تحلیل داده ها به صورت توصیفی تحلیلی می باشد و منابعی که مورد استفاده قرار گرفته کتب حقوقی و همچنین سازمان دهی تحقیق عمدتاً منابع ثانویه از قبیل مقالات و شبکه های کامپیوتری می باشد.

گفتار اول: تعاریف

۱-۱- تعریف بیع مال آینده

بیع مال آینده، بیعی است که مبیع آن در تاریخ وقوع عقد وجود ندارد؛ اما بایع تعهد می کند که بعداً آن را فراهم کند و سر موعد تحویل دهد؛ مانند نجاری که یک دست مبل می فروشد که دوماهه تحویل بدهد. این مبل ها باید در آینده ساخته شود و تاریخ تشخیص مبیع بعد از بیع است (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸).

در بیع مال آینده یا به تعبیری بیع آیندان^۱ است، برای مثال، ممکن است زارعی تعهد کند صدمن گندم سال جاری مزرعه معینی را در برابر مبلغ معین به مشتری منتقل نماید. در این مورد نیز تاریخ تشخیص پس از تاریخ بیع است (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸). با توجه به مباحث مطرح در نظام های حقوقی مختلف مبیع آینده غالباً یا بعداً تولید و ساخته می شود و یا نظیر محصولات کشاورزی کشت و رشد و نمو می یابد. در برخی نظام ها معامله ی پشم گوسفند که بعداً رشد و نمو می یابد و یا شیر گاوهای متعلق به بایع که در آینده فراهم می گردد نیز تحت عنوان بیع مال آینده مطرح شده است.

بیع مال آینده گاه کالای مورد معامله، کالایی است که به محض به وجود آمدن مختص آن معامله است و مبیع حالت سفارش شخصی و معین دارد و امکان تعیین و تخصیص آن برای اشخاص دیگر منتفی است و با ایجاد کالا موضوع بیع مال آینده معین و مشخص می گردد (مانند بیع دستگاهی با مشخصات خاص و منحصر به فرد). گاه نیز مورد معامله در آینده کامل می شود، اما صورت نوعیه ی اولیه آن یا بخشی از صورت نوعیه اولیه آن در حین عقد وجود دارد. (مثل بیع محصولات یک مزرعه یا باغ خاصی که بعد از بدو صلاح و حاصل نما شدن موضوع معامله قرار می گیرد). گاهی مال آینده حالت کلی دارد و در عین حال در آینده ایجاد می گردد و چیزی به عنوان مبیع در زمان عقد اختصاص به بیع نمی یابد، در نتیجه باید بخشی از کالای کلی آینده بعداً برای معامله مال آینده تعیین گردد. هم چنین کالای آینده شامل کالایی است که موجود است اما هنوز مال فروشنده نیست (و غالباً به صورت کلی در ذمه که در زمان عقد در ملکیت دیگران موجود است مورد معامله قرار می گیرد) و در هر حال کالای آینده کالای معین نیست در توجیه قسمت اخیر (کالای آینده ای که موجود است) می توان گفت که از این نظر "آینده" محسوب شده است که در آینده معین می گردد و نظر به وجود مال در زمان عقد نیست. در نتیجه تعریف بیع مال آینده در این نظام حقوقی متفاوت و قلمروی شمول آن (با تداخل مفهوم غیر معین بودن با مفهوم کالای آینده) دگرگون می شود. هم چنین مال آینده شامل کالایی خواهد شد که موجود است ولی هنوز ملک فروشنده نیست (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸).

"بیع الاشياء المستقبله" بحث شده است. اراده ی متعاقدين می تواند به وقوع بیع، نسبت به شئی که بعداً به وجود می آید و ایجاد آن در آینده ممکن است؛ تعلق گیرد. نص ماده ی ۱/۱۳۱ ق. مدنی مصر در خصوص جواز آن چنین است: "جایز است که محل التزام (موضوع تعهد)، شئی آینده باشد." ماده ی ۲/۱۸۸ ق. موجبات (تعهدات) و عقود لبنان نیز مقرر می دارد: "جایز است که موضوع عقد شئی آینده باشد." این نصوص متضمن قاعده ی عامی در جواز بیع اشياء آینده است. از مثال های بیع اشياء آینده در حقوق مصر به بیع صنعتگری در خصوص مقدار معینی از محصولات او قبل از این که شروع به ساخت کند و بیع محصول قبل از ظهور آن یا حتی قبل از زرع آن و هم چنین بیع منزل قبل از بنای آن اشاره کرده اند (سنهوری، ۱۹۹۸).

^۱ ترجمه ی. De Chose Futures. Vente

۲-۱- تعریف بیع استصناع

استصناع عبارت است از توافق سفارش دهنده با صنعتگر برای ساختن کالایی معین مانند میز و لباس در این توافقنامه، تهیه مواد اولیه و عملیات ساخت کالا بر عهده سازنده است. مسأله استصناع جز به اختصار در کلمات تعداد اندکی از قدما، مطرح نشده است. از این رو، روشن نیست که ماهیت آن از منظر فقها عقد است یا چیزی دیگر و در صورت عقد بودن، صحیح است یا باطل و در فرض صحت، لازم است یا جایز و در فرض لزوم، بیع است یا اجاره؟

۳-۱- تعریف بیع ائمار

در حقوق انگلیس انتقال مالکیت کالای آینده مشمول حکم بند ۱ قاعده ۵ ماده ۱۸ قانون بیع کالا مصوب ۱۹۷۹ است که مقرر می‌دارد: "جایی که یک قرارداد بیع کالای غیر معین یا مال آینده از طریق توصیف منعقد می‌شود و کالا با آن اوصاف و در وضعیت قابل تحویل به‌طور غیر مشروط- بدون آنکه انتقال مالکیت آن معلق بر امری شود- به قرارداد اختصاص می‌یابد؛ خواه از جانب فروشنده با رضایت خریدار یا از سوی خریدار با رضایت فروشنده بلافاصله مالکیت کالا به خریدار منتقل می‌شود و این رضایت ممکن است صریح یا ضمنی باشد و ممکن است قبل یا بعد از عمل تخصیص کالا داده شود."

گفتار دوم: بررسی صحت بیع مال آینده در صور مختلف

در این مبحث سعی بر آنست تا به اشکال و صور مختلف مال آینده پرداخته و همچنین صحت یا بطلان این گونه بیع‌ها را بررسی کنیم. از آنجایی که مال به قسم تقسیم می‌شود می‌توانیم در خصوص آینده نیز آنها را تفکیک کنیم و به توضیح درباره آنها پردازیم همانگونه که در ذیل این تقسیم‌بندی‌ها ایجاد شده است.

۲-۱- بررسی بیع مال آینده به صورت عین شخصی

انتقال مالکیت کالای آینده در نظام‌های مختلف حقوقی بیش‌تر در قالب محصولات کشاورزی و یا کالای ساخت بشر مورد توجه و بررسی قرار گرفته است. با این حال، موارد دیگری که چندان مورد توجه نبوده نیز قابل تصور است. برای مثال، اگر چند تن ماهی موضوع بیع قرار گیرد و زمان تحویل آن به نحوی تعیین گردد که در عمل ماهی‌هایی که تحویل خواهد شد یا در حین بیع موجود نیست و در آینده تخم‌ریزی خواهد شد یا قطعه ماهی‌ای که تحویل خواهد شد در حین بیع نوزادی بیش نیست و در آینده رشد و نمو خواهد یافت. همچنین شیر یا پشم حیوان خاصی در آینده، از مصادیق این موارد است.

درباره محصولات کشاورزی که در مباحث فقها و صاحب‌نظران آمده درمی‌یابیم که گاه بحث از فروش محصولات کشاورزی در قالب بیع مال آینده معطوف به حالتی است که فروشنده، محصول مزرعه یا باغ خاصی (عین از محل خاصی) را می‌فروشد. در نتیجه، محصول مختص آن بیع و آن خریدار می‌شود. در این خصوص دو حالت متصور است: یکی این‌که هنوز اثری از محصول مزرعه یا باغ خاص ظاهر نشده و در این حالت اقدام به فروش شود؛ و دوم آن‌که به اصطلاح محصول یا بخشی از آن، ظهور یافته و بدو صلاح و حاصل نما شده باشد که در فقه تحت عنوان "بیع ائمار" بحث شده است.

خصوص مصنوعات بشری گاه با توجه به سفارش خاص خریدار، کالایی صرفاً و منحصرأ برای او ساخته می‌شود. از طرفی این مصنوعات ممکن است از اموال منقول یا غیرمنقول باشد. مصنوعات منقول که به صورت سفارش خاص خریدار صرفاً و منحصرأ برای او ساخته می‌شود در فقه تحت عنوان "بیع استصناع" بحث شده است. مصنوعات غیرمنقول مورد سفارش منحصر خریدار غالباً در قالب بیع آپارتمان‌های ساخته نشده بحث شده است.

۲-۱-۱- بررسی صحت بیع مال آینده به صورت عین سفارشی (خاص مشتری) و عین از محل خاص

موضوع بیع مال آینده ممکن است محصولات کشاورزی از محل خاص یا مصنوعات بشری شامل اموال منقول یا غیرمنقول باشد که اینک صحت هر یک به ترتیب بررسی می‌شود.

ممکن است قبل از ظهور و بدو صلاح و یا بعد از آن باشد. فقها بیع ثمره بعد از بدو صلاح را به استناد روایاتی صحیح دانسته‌اند (مقدس اردبیلی، ۱۴۱۱).

بیع را منحصر به ثمره‌ی شجره، بعد از بدو صلاح ندانسته و آن را به طور کلی شامل محصولات کشاورزی دانسته‌اند (مقدس اردبیلی، ۱۴۱۱).

متعرض بحث بیع ثمره قبل از ظهور یا بدو صلاح شده‌اند آن را باطل دانسته‌اند و برخی علت بطلان را معدوم بودن مبیع و برخی علت بطلان را غرر تلقی کرده‌اند. بیع ثمره‌ی قبل از ظهور را برخی از فقیهان امامیه به استناد روایاتی صحیح و برخی به سبب تبعیت از اجماع آن را باطل دانسته ولی صحت آن را خالی از قوت ندانسته‌اند (جبعی العاملی، ۱۴۰۳).

سلم با بیع ثمره‌ی قبل و بعد از ظهور تفاوتی ظریف دارد که درباره‌ی اخیر علاوه بر اینکه کشت و زرع و فراهم کردن مبیع بر عهده‌ی بایع است در واقع محل کشت و زرع و ثمره نیز در مزرعه یا باغ معینی خواهد بود.

در بیع اثمار، بحث از قبل یا بعد از ظهور محصول بر درخت یا بوته‌ی موجود، محل بحث بوده است؛ و عده‌ای فروختن میوه روی درخت، قبل از بروز و نمودار شدن آن برای یک سال را بدون ضمیمه جایز ندانسته‌اند؛ اما فروش برای دو سال و بیش تر و یا با ضمیمه را جایز می‌دانند. در عین حال، بعد از نمودار شدن آن‌ها- چنان چه صلاح آن‌ها آشکار شده باشد- بیع آن بدون اشکال و جایز دانسته شده است. بنابراین نظر، حتی اگر بعضی از میوه‌های باغ نمودار شده باشد، فروختن تمام میوه‌ی آن را- چه میوه‌های موجود و چه میوه‌های دیگری که در آن سال می‌آورد جایز است؛ خواه درخت یکی باشد یا بیش تر و خواه جنس میوه مختلف باشد؛ خواه یکی و فروختن کشت درحالی که بذر است قبل از نمودار شدن کشت- جایز ندانسته‌اند. اما صلح آن را موجه تلقی کرده‌اند و فروختن خوشه قبل از نمودار شدنش و بسته شدن دانه‌اش را جایز ندانسته، اما بعد از بسته شدن آن را جایز می‌دانند؛ چه دانه آشکار باشد مثل جو یا پوشیده باشد مانند گندم؛ هم‌چنین بیع صیفی و سبزیجات مثل خیار و بادنجان و خربزه و مانند آن‌ها قبل از ظهورشان را جایز ندانسته‌اند؛ ولی بعد از بسته شدن و ظهور آن‌ها و با مشاهده‌ی بعضی و حتی با مشاهده نکردن بعضی از آن‌ها در زیر برگ‌ها را جایز شمرده‌اند. حال اگر نظیر هویج و سلغم باشد که مقصود قسمتی است که زیرزمین پوشیده است قبل از درآوردن را مشکل دانسته‌اند اما باطل اعلام نکرده‌اند. موارد دیگری مثل پیاز که قسمت ظاهر آن هم مقصود است فروش قسمت نمایان آن به تنهایی و با ریشه نیز جایز دانسته شده است (موسوی خمینی، ۱۳۶۸).

فراهم شدن حتی قسمتی از محصول وجود دارد و محصول در آینده رشد و نمو خواهد کرد و فراهم خواهد شد بیع آن صحیح است و وجود احتمالی محصول برحسب عرف و عادت- با توجه به این که وقتی قبل از بروز محصول برای دو سال معامله شود صحیح است - کافی است و وجود آن در زمان عقد ضرورتی ندارد.

۲-۱-۲- بررسی صحت بیع مال آینده مصنوعات بشری به صورت عین شخصی

بیع مال آینده مصنوعات بشری به صورت عین سفارشی (خاص مشتری)، ممکن است به صورت مال منقول یا غیرمنقول مورد معامله قرار گیرد. در فقه اسلامی معامله‌ی چنین مال منقولی تحت عنوان "بیع استصناع" بررسی شده است. بیع مال غیرمنقول موجود در آینده، در مورد آپارتمان‌های ساخته نشده رایج است. به نظر می‌رسد تمایز بیع استصناع (بیع مال منقول موجود در آینده) از بیع مال غیرمنقول موجود در آینده (بنای ساخته نشده) در این است که در بیع آینده چنین مال غیرمنقولی، در زمان معامله فروشنده هسته‌ی اولیه مبیع - عرصه یا درصورتی که عرصه، موقوفه باشد با دارا بودن حق ایجاد اعیانی، فضای آن را مالک است و سلطه یا مالکیتی برای ایجاد اعیانی در زمین معینی را دارد و بیع به صورت معدوم ممکن‌الوجود به تبع سلطه یا مالکیت موجود صورت می‌گیرد. هرچند در این دو معامله (بیع آینده‌ی مال منقول و غیرمنقول) مصالح ساخت ممکن است عین معین و موجود یا عین کلی باشد. مباحث یاد شده در این قسمت به ترتیب و بررسی می‌شود.

الف- بررسی صحت بیع استصناع

در معامله‌ی مال آینده مصنوعات منقول بشری گاه خریدار با صنعتگری به‌عنوان فروشنده توافق می‌نماید کالایی را با مشخصات خاصی به قیمت معینی برای او بسازد، توافق طرفین گاه چنان است که مبیع با اوصاف خاصی منحصرأ برای خریدار ساخته می‌شود و به عبارتی، موضوع معامله امری شخصی (سفارشی خاص مشتری) است و گاه فروشنده تولیدکننده کالایی است و توافق طرفین به‌صورت خرید مقداری از کالاهای تولیدی او در آینده است و به تعبیری امری کلی است (مؤمن قمی، ۱۳۷۶).

در فقه امامیه در این خصوص برخی از فقها وارد بحث شده و تحت عناوین استصناع یا قرارداد سفارش ساخت آن را بررسی نموده‌اند. برخی استصناع را جایز ندانسته‌اند و گفته‌اند سفارش ساخت چکمه، کفش و ظرف‌هایی که از چوب، برنج، سرب و آهن ساخته می‌شود جایز نیست (شیخ طوسی، ۱۴۱۷).

اگر کسی چنین سفارشی بدهد قراردادش صحیح نخواهد بود و صاحب صنعت اختیار دارد که آن کالا را تحویل دهد یا ندهد. اگر آن را تحویل داد، سفارش دهنده مخیر است که آن را رد یا قبول کند (شیخ طوسی، ۱۳۸۷، ص ۱۹۴).

دلیل بطلان این عقد، به این صورت توضیح داده شده که بنا بر اجماع، تسلیم کالا واجب نیست و بایع بین تسلیم و رد ثمن مختار است و مشتری هم ملزم به قبض نیست. هم‌چنین اگر قرارداد صحیح بود، این امور جایز نبود و به دلیل این‌که موضوع معامله مجهول است و با مشاهده معلوم نشده و یا صفت در ذمه، هم موصوف نشده است در نتیجه منع از آن واجب خواهد بود (شیخ طوسی، ۱۳۸۷).

برخی دیگر از فقیهان امامیه گفته‌اند: «استصناع مصدر به معنی "استصنع الشيء" یا درخواست ساخت شیئی است»؛ و افزوده‌اند فقهای ما (امامیه) متعرض این عنوان نشده‌اند؛ مگر عده‌ی اندکی از آن‌ها مانند شیخ طوسی و ابن حمزه و ابن سعید؛ بنابراین آشکار و واضح نشده است که آیا حقیقت آن عقد است یا نه؟ و اگر عقد باشد آیا صحیح است یا نه؟ و اگر صحیح باشد آیا لازم است یا نه؟ و اگر لازم باشد آیا بیع است یا اجاره؟ (انصاری، ۱۴۱۵).

خلاصه‌ی کلام آن‌که در بیع مال منقول آینده‌ی مصنوعات بشری، به‌صورت عین شخصی یا به تعبیر مناسب‌تر عین سفارشی (خاص خریدار)، یعنی وقتی خصوصیات کالا به‌صورت سفارش خاص خریدار، عرفاً از لحاظ جنس و وصف و مقدار مشخص می‌گردد؛ مانند سفارش ساخت کشتی خاصی با مواد مشخص و قابلیت حمل معلوم و با خصوصیات معین از نوع موتور و مانند آن، مصداق عقد بیع استصناع است. در حالت دوم، یعنی وقتی کالای مورد سفارش امری کلی باشد مصداق بیع سلم خواهد بود (مومن قمی، ۱۳۷۶).

ب: بررسی صحت بیع غیرمنقول ساخته نشده

در صحت بیع غیرمنقول (آپارتمان) ساخته نشده، به‌طور خلاصه می‌توان افزود وقتی فروشنده سلطه و مالکیتی نسبت به زمین برای ایجاد اعیانی دارد، هم‌چنین با رعایت محدودیت‌های قانونی در ایجاد اعیانی به معامله‌ی مالی اقدام می‌نماید که شامل عرصه (موجود) است و ایجاد و ساخت اعیانی در آن از تعهدات منجز فروشنده است. در واقع مصداق معامله معدوم ممکن‌الوجود به تبع موجود است که امکان ایجاد آن عرفاً از تعهدات منجزی است که (انجام آن تعهد) قطعی و یقینی است. در چنین معامله‌ای خریدار بلافاصله با عقد به میزان مترآژ اختصاصی اکتیفاً خود بر زمین (هم‌چنین بر فضایی که واحد مورد معامله در آن ایجاد خواهد شد) سلطه و مالکیت می‌یابد. افزون بر آن، در خصوص قسمت معدوم هم قابل ذکر است که مصالح ساختمانی ساخت بنا نیز ممکن است مال معین یا کلی در معین یا کلی در ذمه باشد که پس از تهیه و نصب آن (به‌عنوان تعهدی منجز) تعیین می‌یابد. هم‌چنین با توجه به دیگر مباحث فقهی در بیع مال آینده می‌توان به طریق اولویت نیز قائل به صحت این معامله شد؛ به این توضیح که وقتی در فقه امامیه بیع ثمره قبل از بدو صلاح برای بیش از یک سال جایز دانسته شده است (موسوی خمینی، ۱۳۶۸).

بر این اساس، در آن صرفاً محل ایجاد مبیع مشخص است، اما بخشی از خود مبیع به خریدار منتقل نمی‌شود و ایجاد ثمره در آینده، بنا به احتمال عقلایی و حسب متعارف برای صحت بیع کافی تلقی شده است و ایجاد مبیع به عوامل خارجی مانند شرایط جوی و بروز آفات نیز مرتبط است و مثل ایجاد بنا عرفاً از تعهدات قابل انجام به‌صورت قطعی نیست و ایجاد ثمره به‌طور صد در صد در توان متعهد نیست؛ بنابراین، به طریق اولی بیع آپارتمانی که محل ساخت آن قسمتی از مبیع است - که ایجاد حق عینی حداقل بر بخش موجود برای خریدار متصور است - و ساخت آن با رعایت مقررات حاکم کاملاً در توان متعهد است و عوامل خارجی در ساخت آن یا دخیل نیست یا در حد صفر یا نزدیک به صفر است، صحیح و معتبر خواهد بود. ایراد محل تأمل این است که اگر فروشنده سلطه و مالکیتی برای ایجاد اعیانی در زمین نداشته باشد، بیع آپارتمان

ساخته نشده از سوی او معتبر نخواهد بود. هم‌چنین بیع آپارتمان ساخته نشده بدون رعایت محدودیت‌های قانونی حاکم بر سلطه و مالکیت فروشنده محل اشکال است. برای مثال، اگر در زمینی ۲۰۰ متری واقع در کوچه‌ای ۶ متری آپارتمانی ۲۰۰ متری به‌صورت پیش‌فروش و ساخته نشده واقع در طبقه‌ی چهارم یا نظایر آن که ساخت آن با مانع قانونی مواجه است، فروخته شود، نمی‌توان قائل به صحت معامله شد.

۲-۲- بررسی صحت بیع مال آینده به‌صورت مال کلی

فقهای امامیه بیع سلم را که مبیع در حین عقد موجود نیست، با وجود ۴ شرط (برخلاف فقهای عامه که برخی ۵ یا ۷ شرط را در آن لازم دانسته‌اند) صحیح و معتبر می‌دانند (قمی سبزواری، ۱۳۷۹).

حال، اگر در بیع سلم مثلاً اقدام به فروش یک تن گندم یا میوه با مشخصات خاصی با زمان دو سال و رعایت شرایط لازم گردد؛ در واقع و غالباً از گندم یا میوه‌هایی که در آینده کشت و زرع یا حاصل می‌گردد تحویل داده خواهد شد؛ و با آن که مبیع کلی فی‌الذمه‌ی فروشنده است اما مال آینده است. چنین بیعی را کسی باطل اعلام نکرده است. به‌ویژه در زمان‌های گذشته وقتی روستایی را تصور کنیم که کشاورز فقط گندم مصرفی خود و گندمی را مالک بود که برای کشت و زرع سال آینده لازم داشت و باین‌حال اقدام به معامله سلم می‌نمود. در نتیجه از محصولی که در سال آینده حاصل می‌گردد؛ اقدام به تعیین مبیع و تحویل آن می‌نمود. هرچند وقتی که مبیع به‌صورت کلی فی‌الذمه معامله گردد امکان این که کشاورز از گندم دیگران تهیه و تسلیم نماید فراهم است و احتمال غرر و ضرر عرفاً منتفی است، اما آن گندمی که تهیه و تحویل می‌شود عملاً گندم محصول سال آینده است که در حین عقد وجود نداشته است.

بیع ثمره به‌صورت سلم با بیع ثمره قبل و بعد از ظهور به این دلیل متفاوت است که در مورد اخیر علاوه بر این که کشت و زرع و فراهم کردن مبیع بر عهده‌ی بایع است در واقع محل کشت و زرع و ثمره نیز در مزرعه یا باغ معینی خواهد بود، اما در بیع ثمره به‌صورت سلم بایع از مصادیق مال کلی-که گاه موجود و گاه مال آینده است- مبیع را معین و به خریدار اختصاص می‌دهد.

به سخن دیگر، عقد استصناع که در آن خریدار از صاحب صنعتی (صانع) درخواست می‌کند که کالایی را برای او درست کند و لوازم و مواد آن را از خود بگذارد، با خصوصیتی که می‌گوید و صانع هم آن را می‌پذیرد و به سفارش او عمل می‌کند، در واقع نوعی از بیع آیندگان است؛ و ارتباطی به سلم ندارد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۲).

گفتار سوم: شرایط بیع مال آینده

۳-۱- شرایط ایجاد بیع در آینده

تعیین ماهیت حقوقی قرارداد پیش‌فروش آپارتمان می‌تواند در شناخت شرایط، آثار، احکام و مقررات آن مؤثر باشد. اگر قرارداد پیش‌فروش آپارتمان بیع تلقی شود، در این صورت احکام و مقررات بیع بر آن حاکم خواهد بود و اگر قرارداد مزبور شرکت در نظر گرفته شود، تابع احکام و مقررات شرکت خواهد بود. حقوق‌دانان و قضات برای شناخت ماهیت حقوقی قرارداد پیش‌فروش آپارتمان به عقود مختلفی اشاره نموده‌اند که از جمله آنها، عقد صلح، عقد شرکت، عقد استصناع، عقد بیع و قرارداد خصوصی موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی است.

۳-۱-۱- بیع عین معین

بیع عین معین (خرید و فروش مال موجود که قابلیت رؤیت و لمس دارد) یکی از انواع بیع و در واقع مصداق بارز عقد بیع است به‌نحوی که قانون‌گذار تعریفی که در ماده ۳۳۸ قانون مدنی از بیع ارائه داده در وهله اول آن را مدنظر داشته است. مقنن در ماده مذکور بیع را عبارت از تملیک عین به عوض معلوم دانسته است و برابر ماده ۳۶۱ قانون مدنی اگر در بیع عین معین معلوم شود که مبیع وجود نداشته، بیع باطل است. بدیهی است که در قرارداد پیش‌فروش آپارتمان عموماً در زمان انعقاد قرارداد، آپارتمانی وجود ندارد و قرار است بر مبنا و مطابق قرارداد توسط سازنده ساخته شود، این نکته ساده‌ترین دلیل حقوق‌دانان برای باطل دانستن چنین بیعی است. بیع خانه‌ای را که قرار است بعداً ساخته شود، باطل می‌داند. لذا با اشاره به بحث موجود نبودن مبیع در چنین معامله‌ای چنین استدلال می‌کنند: «موجود نبودن مورد معامله در عین معین به



Psychology and Educational Sciences Law and Social Sciences at the beginning of Third Millennium

دو صورت قابل تصور است؛ یکی این که پیش از عقد موجود بوده ولی در زمان عقد وجود نداشته و از بین رفته است، مانند خانه‌ای که پیش از بیع خراب شده باشد. دیگر این که در زمان عقد هنوز به وجود نیامده باشد، مانند این که مورد معامله، خانه‌ای باشد که در آینده طبق نقشه معین و با مصالح مشخص عین معین است در حالی که در زمان معامله موجود نیست». در هر دو صورت عقدی که موجب انتقال عین یا منفعت مال غیر موجود معین باشد، باطل است همچنین رهن مال غیرموجود صحیح نیست، زیرا ظاهر ماده ۷۷۴ ق.م. که مقرر می‌دارد: «مال مرهون باید عین معین باشد و رهن دین و منفعت باطل است»، این است که مورد رهن باید وجود خارجی داشته باشد. استثنائاً، ماده ۸۴۲ ق.م. وصیت مربوط به مالی را که هنوز موجود نشده صحیح اعلام کرده است (شهیدی، ۱۳۷۷).

که گرایش و میل به اجرای عدالت و انصاف در روابط حقوقی مردم و خروج از کلیشه‌های خشک و ناعادلانه دارند، قرارداد پیش فروش آپارتمان را بیع عین معین دانسته و آپارتمان را به محض ساخته شدن در جهت حمایت از پیش خریدار متعلق به او می‌دانند. در فروش آپارتمان (اگر به شکل تعهد به فروش نباشد) پس از پایان کار، عین آنچه ساخته شده به مالکیت خریدار درمی‌آید و او می‌تواند به این حق عینی در برابر طلبکاران فروشنده و هر خریدار دیگر استناد کند (کاتوزیان، ۱۳۷۳).

درست باشد. در قراردادهای پیش فروش آپارتمان اگر فروشنده تخلفی نماید و دقیقاً مطابق قرارداد نسازد در این صورت می‌توان ایراد گرفت که چون منظور طرفین این آپارتمان نبوده است پس خریدار نسبت به آن حق عینی ندارد و تعهد پیش فروش کننده بدون اجرا مانده است که این ناعادلانه خواهد بود. البته می‌توان گفت در این صورت انطباق عرفی آپارتمان ساخته شده با آپارتمان مورد توافق کافی خواهد بود. در صورتی که آپارتمان ساخته شده با آپارتمان موضوع قرارداد منطبق باشد، باز باید عقد را صحیح دانست اما به خریدار حق فسخ اعطا کرد تا در صورتی که آپارتمان ساخته شده را قابل قبول نداند، قرارداد را فسخ کند. لازم به ذکر است که اعطای این حق فسخ منافی حفظ قرارداد و مطالبه جبران خسارت، یعنی اخذ مابه‌التفاوت یا نقیصه‌ای که در اثر عدم انجام تعهد فروشنده در آپارتمان ایجاد شده است، نخواهد بود. در قطعه زمین معین ساخته خواهد شد که با توجه به مشخصات مذکور چنین مورد معامله‌ای در حقیقت در حکم

۳-۱-۲- بیع کلی فی‌الذمه

یکی از انواع بیع، بیع کلی فی‌الذمه است. در بیع کلی فی‌الذمه انتقال مالکیت مبیع به خریدار هم‌زمان با تسلیم مبیع صورت می‌گیرد و چون در قرارداد پیش فروش آپارتمان توافق بر این است که آپارتمان پس از احداث و تکمیل تحویل خریدار گردد.

در صورتی که مبیع کلی باشد، عقد بیع عبارت است از تعهد به تملیک مقدار معینی از افراد کلی که مورد بیع قرار گرفته است، بنابراین تسلیم مبیع کلی، تملیک مقدار معین از افراد کلی به مشتری خواهد بود (امامی، ۱۳۷۱).

در بیع کلی فی‌الذمه عدم وجود مبیع در زمان انعقاد عقد بیع اشکال و ایرادی را بر عقد وارد نمی‌سازد و فروشنده مکلف است مبیع را در موعد مقرر مطابق اوصاف مورد توافق تسلیم نماید. فروشنده می‌تواند از مبیع موجود تحویل دهد یا از دیگری تهیه کند و تحویل دهد یا اینکه خود آن را بسازد و تحویل دهد. در واقع تعهد فروشنده از نوع تعهد به نتیجه است و راه نیل به هدف اهمیتی ندارد.

امروزه در اثر پیشرفت و ترقی و مکانیزه شدن ساخت‌وساز، فعالیت‌های آپارتمان‌سازی در سطح گسترده و به‌صورت مجتمع‌ها، بلوک‌ها، شهرک‌ها و مجموعه‌های آپارتمانی به‌صورت انبوه بر اساس طرح‌ها و نقشه‌های واحد ساخته می‌شوند، عرف چنین آپارتمان‌هایی را مثل هم می‌داند و از دیدگاه عرف، قابلیت جایگزینی یک آپارتمان در یک مجتمع با آپارتمانی دیگر در همان مجتمع با همان مساحت و مشخصات یا با اندک تفاوتی در مساحت و مشخصات وجود دارد. هدف اصلی خریدار آپارتمان در اکثر موارد، داشتن خانه‌ای اختصاصی برای خود است و اینکه در طبقه هجدهم ساختمان باشد یا در طبقه نوزدهم برایش مهم نیست. شایان ذکر است که در این مورد نظر مخالف نیز وجود دارد.

با استدلال فوق می‌توان از بطلان قرارداد که قطعاً به نفع فروشنده‌ای خواهد بود که با پس‌اندازها و سرمایه‌های پیش خریداران ساختمان را احداث و تکمیل می‌کند، جلوگیری نمود و مانع بی‌عدالتی و ظلم در حق پیش خریدارانی که عموماً در وضعیت اقتصادی ضعیفی قرار دارند، گردید.

۳-۱-۳- بیع سلف یا سلم

Psychology and Educational Sciences Law and Social Sciences at the beginning of Third Millennium

«بیع سلم (بیع درذمه) بیعی است که مبیع آن، کلی در ذمه است و موعدی برای تسلیم آن مقرر می‌شود. ثمن باید پیش از ترک جلسه بیع به بایع داده شود و انتقال مالکیت مبیع، در زمان تسلیم صورت می‌گیرد اما تسلیط ذمه در زمان بیع رخ می‌دهد». در زمان‌های قدیم کشاورزان تهیدست عمده سلم‌فروشان بودند و بنکدارها و بندارها عمده سلم‌خران بودند و ستم‌های بسیار بر کشاورزان می‌کردند (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸).

۳-۲- بیع یا پیش فروش آپارتمان

۳-۲-۱- مفهوم لغوی و حقوقی پیش فروش

«پیش فروش» اسم مصدر از فعل فروخت و مرکب از دو کلمه «پیش» (به معنی قبل، سابق، گذشته) و «فروش» می‌باشد و ترکیب این دو کلمه در معنی عبارتست از «فروختن کالایی که هنوز حاضر و موجود نیست و فروشنده پولی می‌گیرد که بعد آن را تحویل می‌دهد» (فرهنگ عمید). پیش فروش در حقیقت اسمی است که از منظر فروشنده بر معامله‌ای که انجام می‌دهد اطلاق می‌شود ولی از منظر خریدار معامله «پیش خرید» است.

قریب همین مضامین تعاریف متعددی از سلف بعمل آمده است و بطور کلی تفاوت اساسی و مهمی در تعبیر و تعاریف بعمل آمده به پشم نمی‌خورد.

بنابراین اگر بخواهیم تعریف جامعی از سلف ارائه دهیم باید بگوییم:

گونه‌ای از عقد بیع است که ثمن (اعم از کلی یا عین معین) حال و مبیع (کلی فی الذمه) موجد است از نظر فقهی عده زیادی از علما، قبض ثمن در مجلس عقد را شرط صحت آن میدانند و از نظر حقوقی بین حقوقدانان اختلاف نظر است. بایع را «مسلم الیه» یعنی پیش دریافت کننده ثمن و ثمن را «مسلم به» و مبیع را «مسلم فیه» گویند.

۳-۲-۲- تحول مفهوم پیش فروش

با گسترش جوامع نیازهای اقتصادی و روابط اقتصادی آنها، تحولاتی در زمینه مبادلات اقتصادی و شیوه‌های سنتی مبادلات اتفاق افتاده است، برای نمونه می‌توان از پیش فروش وسایط نقلیه توسط شرکت‌های سازنده، پیش فروش ساختمان‌ها، کالاهای صنعتی و غیره نام برد که از نظر روشی که جهت عرضه این محصولات در پیش گرفته می‌شود، (فروختن کالا پیش از آنکه موجود شود و یا نزد فروشنده باشد) با مفهوم لغوی سلف مطابقت دارد اما از نظر ماهیت حقوقی عمل، آثار و احکامی که می‌توان به این معاملات بار کرد بسیار متفاوتند بطوریکه ممکن است بایع سلف قابل تطبیق نباشند اما با این همه از نظر عرف معمولاً به این قبیل قراردادها نیز پیش فروش گفته می‌شود. و بنا به دلایل مختلف این گونه قراردادها هر روز رواج بیشتری می‌یابند و با اقبال عمومی مواجه هستند.

۳-۳- شرایط و اوصاف موضوع قرارداد

یکی از شرایط و اوصاف مالی که موضوع انتقال قرار می‌گیرد آن است که هنگام عقد موجود باشد، این شرط اختصاص به تعهداتی دارد که موضوع آن عین معین باشد.

ماده ۳۶۱ ق.م مقرر داشته است: «اگر در بیع عین معین معلوم شود که مبیع وجود نداشته بیع باطل است».

بنابراین در موردی که مبیع عین معین یا در حکم آن است باید هنگام عقد موجود باشد زیرا در این موارد عقد تملیکی است که در مورد معامله توسط یکی از متعاملین به دیگری تملیک و مورد انتقال قرار می‌گیرد زیرا فقط مال موجود می‌تواند مورد تملیک قرار گیرد به همین جهت در این گونه موارد هرگاه عین در زمان انتقال موجود نباشد به موجب ماده مذکور عقد باطل است و مثال معروفی که حقوقدانان ذکر می‌کنند آن است که «هر گاه بایع اسبی را که در اصطبل دارد بفروشد و سپس معلوم گردد که قبل از معامله آن اسب مرده بوده است معامله باطل می‌باشد و این شرط تنها در مورد بیع نیست بلکه باید آن را به سایر معاملات سرایت داد.

Psychology and Educational Sciences Law and Social Sciences at the beginning of Third Millennium

ولی تعهداتی که موضوع آن کلی است وجود مال مورد انتقال در هنگام عقد ضرورت ندارد مثلاً شخصی می تواند پنج خروار گندم را (به صورت کلی) که چندماه بعد آنها را تحویل دهد بفروشد یا کارخانه ایران خودرو می تواند تعهد کند چندین دستگاه اتومبیل را در ظرف یک سال آینده طبق شرایط تعیین شده به خریداران آن تحویل دهد.

۳-۱- تعهد به بیع

اگر قرارداد پیش فروش آپارتمان به صورت تعهد به بیع تنظیم گردد، در واقع از احکام و مقررات قراردادی مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی به عنوان قولنامه یا سند تعهد به بیع یا قول و قرار معامله در آینده برخوردار است. به هر حال وعده متقابل بیع یا قول و قرار معامله در آینده که معنای حقیقی قولنامه تلقی می گردد، ایجاد مالکیت برای خریدار نمی کند بلکه خریدار در چارچوب این قرارداد صرفاً می تواند در صورت تخلف طرف، الزام او را به انعقاد عقد بیع با شرایط مورد توافق و بر اساس مفاد قرارداد، از دادگاه بخواهد، و یا بر اساس مفاد قرارداد مطالبه خسارت کند. برای وعده بیع متقابل یا معنای حقیقی قولنامه عبارت «قرارداد تشکیل بیع» را مناسب تر دانسته اند (شهیدی، ۱۳۷۷).

اگر هر قرارداد پیش فروش آپارتمان را بدون توجه به مفاد آن صرفاً قولنامه و تعهد بر بیع بدانیم، فروشنده می تواند هر زمان بخواهد پس از تکمیل ساختمانی که با پول خریدار بنا کرده است به اشخاص ثالث انتقال دهد و سود حاصل از سرمایه گذاری پیش خریداران ضعیف را که اغلب از اقشار کم درآمد جامعه هستند، به جیب بزند. خریدار تنها می تواند پولی را که چند سال مورد بهره برداری دیگری قرار گرفته است، پس بگیرد. وجدان حقوق دان چنین عدالتی را نمی پسندد و باید راهی برای گریز از آن بیندیشد در این تلاش باید به هدف یعنی عدالت بیش از وسیله اندیشید و قوانین را به گونه ای تفسیر کرد که از قالب کهن درآید و به حرکت ادامه دهد (کاتوزیان، ۱۳۷۳).

۳-۴- زمان و نحوه انتقال مالکیت در بیع مال آینده

همانگونه که گفته شد بیع یا عین شخصی است یا کلی، در این مبحث در خصوص شرایط و چگونگی ایجاد بیع مال آینده، به بررسی زمان و نحوه انتقال مالکیت در بیع مال آینده هم در صورت عین شخصی بودن و هم در صورت کلی بودن پرداخته می شود.

۳-۴-۱- زمان و نحوه انتقال مالکیت در بیع مال آینده به صورت عین شخصی

به نظر می رسد در بیع آینده ی غیرمنقول (آپارتمان) ساخته نشده، اولاً: در زمان معامله فروشنده هسته ی اولیه مبیع (زمین یا حداقل فضای ایجاد اعیانی) را مالک است. به بیان دیگر، سلطه یا مالکیت ایجاد اعیانی در زمین معینی را دارد و بیع به صورت معدوم ممکن الوجود به تبع سلطه یا مالکیت موجود صورت می گیرد و خریدار با بیع سلطه و مالکیت و حق عینی نسبت به فضای واحد آپارتمانی مورد معامله و عرصه ی آن به قدر السهم واحد اختصاصی خود را کسب می کند؛ و با توجه به این که واحد آپارتمان مختص او ساخته می شود با ساخت هر جزء از واحد مورد معامله حق عینی نسبت به آن جزء هم برای خریدار ایجاد می گردد. در عین حال فروشنده و سازنده نیز حق دخل و تصرف در ساخت را دارد و با تکمیل واحد مورد معامله مالکیت خریدار بر مبیع در معنای ایجاد حق عینی برای خریدار به طور کامل محقق می گردد و اراده ی ضمنی طرفین نیز به وجه مذکور قابل تصور و موجه است. در عین حال تصریح طرفین به ایجاد حق عینی با ساخت هر قسمت از بنا می تواند هر شبهه احتمالی را رفع کند.

توجه به این که در بیع غیرمنقول ساخته نشده (برخلاف بیع آینده مال منقول یعنی عقد استصناع) به تبع سلطه یا مالکیت فروشنده بر زمین و فضای آپارتمان، سلطه یا مالکیتی برای خریدار نسبت به قسمت موجود این مبیع متصور است، می توان با وقوع عقد به نوعی قائل به حق عینی برای خریدار شد؛ هر چند مصالح ساخت آن ممکن است مثل بیع مال آینده ی منقول، مال معین در زمان عقد یا مال کلی یا مال آینده باشد و حق عینی نسبت به مصالح ساخت، ممکن است حسب مورد و بنا به طبیعت آن برای خریدار ایجاد شود یا نشود.

۳-۴-۲- زمان و نحوه انتقال مالکیت در بیع مال آینده به صورت مال کلی

در حالتی که صنعتگر، کالای تولیدی در آینده را به صورت کلی معامله می نماید یا محصولات آینده‌ی کشاورزی به صورت مال کلی معامله می شود، انتقال مالکیت به صورت انتقال مالکیت در مبیع کلی فی الذمه خواهد بود و حق عینی با تعیین و اختصاص کالا به خریدار برای او ایجاد خواهد شد. اما عقد سبب تملیک است. در عین حال، بنا بر مبنا کسانی که تملیک را به معنی ایجاد سلطه حتی در ذمه‌ی شخص می دانند، مالکیت با عقد حاصل می شود و ایجاد حق عینی و اختصاص مال به خریدار، منوط به امور دیگری است. بنابراین، در بیع مال آینده که هنوز ساخته نشده است مانند این که یک کارخانه مقداری از کالای تولید نشده از خط تولید خود را بفروشد مبیع شیئی غیر معین بالذات است و مالکیت آن به خریدار منتقل نمی گردد؛ مگر بعد از آن که تولید آن کالا تمام شود. هم چنین مصالحی که کالا از آن تولید می شود ملک مشتری نشده بلکه در ملکیت باقی می ماند تا این که عمل تولید تمام شود. زیرا کارخانه مصالح تولید را نفروخته بلکه محصول تولیدی خود را فروخته است (سنه‌وری، ۱۹۹۸).

کلی معامله شده است و با بیع متعهد تولید و تحویل مقداری از کالای کلی است. وقتی مبیع به صورت کلی بوده و کارخانه به صورت مجموعه مبیع را تولید کند پس از تعیین و افزای مبیع برای مشتری، انتقال مالکیت صورت می گیرد.

گفتار چهارم: آثار بیع مال آینده

۴-۱- بررسی آثار قراردادهای پیش فروش آپارتمان‌ها

ضرورت داشتن مسکن با مالکیت شخص در جامعه ما یک تفکر رایج است. زیرا در کشورهایی نظیر کشور ما گرانی مسکن و عدم ثبات قیمت‌ها مردم را بر آن می دارد که با تهیه مسکن شخصی (هرچند کوچک) از پرداخت اجاره بهایی که هر ساله افزون تر می گردد رها شوند. به همین دلیل تقاضا برای مسکن ارزان افزایش یافته و ساخت مسکن ارزان شیوه‌ای برای کسب درآمد عده‌ای گردیده است. از طرفی قیمت به نسبت مناسب آپارتمان‌هایی که پیش فروش می شوند و از طرف دیگر منافع حاصله برای سازندگان، جاذبه‌ای است برای قرارداد پیش فروش آپارتمان ایجاد نموده است.

پیش خریدار و پیش فروشنده برقرار می گیرد معمولاً با انعقاد قراردادی با عنوان «پیش فروش» است.

۴-۲- اثر تملیکی یا عهدی بودن بیع بر کیفیت تملک مبیع در بیع مال آینده

اینکه رابطه بین شخص خریدار و مال مورد معامله را به مجرد وقوع عقد بتوانیم به عنوان یک رابطه عینی تحلیل کنیم نتیجه منطقی این امر خواهد بود که عقد مورد نظر تملیکی بوده است ولی چنانچه شخص فروشنده تعهد به تملیک نماید و این رابطه در واقع بین شخص خریدار و شخص فروشنده نسبت به مالی تحلیل شود عقد مبنا عقد عهدی خواهد بود.

در خصوص موضوع بحث یعنی بیع مال آینده که مال در زمان انعقاد عقد موجود نمی باشد برقراری رابطه بین معدوم و شخص خریدار از حیث منطقی صحیح به نظر نمی رسد هرچند در مقام اجتهاد در برابر نصوص موجود می توان قابلیت عینیت و مالیت موضوع معامله را بعنوان طرف رابطه عینی تصور نمود ولی آنچه در قرارداد منعکس می شود و اراده طرفین بر آن تعلق می گیرد نه آن قابلیت بلکه خود مال است بنابراین اصل اولی در مقام بررسی موضوع بحث عهدی بودن معامله موصوف به نظر می رسد.

طرف دیگر استقرار در مقررات و قواعد عقود معین تصور دیگری نیز از عقد تملیکی بدست می دهد در عقد اجاره به عنوان یک عقد تملیکی، منافعی که موجود نیست به تملک مستأجر درمی آید به نحویکه با ایجاد ذره ذره منافع در طول زمان، این منافع در ملکیت مستأجر است؛ بنابراین قول به این نکته که عقد تملیکی سبب تملیک مال آینده قرار می گیرد و تحقق تملیک منوط به وجود آن مال می شود وجاهت منطقی و قانونی پیدا می کند؛ که با اخذ ملاک واحد می توان در مورد بیع مال آینده نیز قائل به تملیکی بودن عقد موصوف گردید (طالبزاده، ۱۳۹۱).



۳-۴- آثار پیش فروش آپارتمان‌ها با عقد تملیکی

در مورد پیش فروش آپارتمان‌ها با توجه به اینکه پیش خریدار می‌تواند نسبت به عوضی که پرداخت می‌کند مالک ملک مورد معامله گردد و در واقع قانون‌گذار تملیک تدریجی آپارتمان در حال ساخت را تأیید نموده است. به نظر می‌رسد تملیکی بودن عقد (ولی تملیک در زمانی غیر از زمان انعقاد عقد و منوط به ایجاد عین و پرداخت عوض) بر عهده بودن آن مقدم است و می‌توان چنین معامله‌ای را یک عقد تملیکی نامید. البته در مقایسه با عقد اجاره می‌توان لزوم پرداخت عوض برای تملک تدریجی ملک را مورد مناقشه قرار داد ولی در ماهیت قضیه، یعنی تملک تدریجی تأثیرگذار نیست (ولویون، رضا، ۱۳۸۰).

مقایسه فوق نکته‌ای که بدست می‌آید این است که تملیک تدریجی در عقد تملیکی قابل تصور است و نه در عقد عهده و دلیل آن رابطه مستقیم و بلاواسطه خریدار بر مال می‌باشد که با عقد تملیکی خوانایی دارد؛ بنابراین در این مورد نیز تملیک در زمانی غیر از زمان معامله و به تدریج حاصل می‌شود. نکته قابل تأمل دیگر در این مقایسه این است که هر دو مورد خروج از اصل، مالی که در آینده ایجاد می‌شود تابع و فرع بر مالی است که موجود می‌باشد در عقد اجاره منفعتی که در آینده ایجاد خواهد شد وابستگی تام به عینی دارد که موجود است و در پیش فروش ساختمان نیز بدوا زمینی وجود دارد که بنا، وابستگی تام به آن دارد و موجودیت بنا نیازمند آن است و این همان نقطه اتصال موضوعات معامله فوق به بحث مثلی و قیمی بودن موضوع معامله می‌باشد که محل اختلاف در کلی یا عین معین بودن مورد معامله است. لذا اگر بیع مال آینده را یک عقد تملیکی تصور کنیم تملک تدریجی مبیع در حین ایجاد در برابر عوض یا بدون آن می‌تواند ایجاد شود. البته در مواردی که مبیع در حال ایجاد، بستگی به عین موجودی دارد که بدون آن تصور نمی‌شود ولی اگر این عقد را عهده بدانیم به نظر می‌رسد نمی‌توان به تملک تدریجی آن حکم نمود و در هر حال بعد از تعیین و تشخیص مبیع توسط شخص فروشنده، تصور رابطه مالکیت برای خریدار متصور می‌باشد.

نتیجه‌گیری

در خصوص انتقال مالکیت کالای آینده به‌طور خلاصه می‌توان گفت: مجموع مباحث مطرح شده در انتقال مالکیت کالای آینده در نظام‌های مختلف حقوقی عمده‌تاً در قالب محصولات کشاورزی و یا کالای ساخت بشر (اعم از منقول و غیرمنقول) مورد توجه و بررسی قرار گرفته است. در مورد منافع اموال مانند پشم گوسفند، شیر گاو و یا حتی آب چاه در برخی نظام‌ها این موارد را نیز تحت عنوان بیع مال آینده مطرح کرده‌اند؛ اما برخی آن را منفعت تلقی نموده‌اند و از این‌رو معامله‌ی آن را تحت عنوان «اجاره» میسر دانسته‌اند. برخی معتقدند که این موارد برحسب مورد می‌تواند در قالب بیع یا اجاره معامله گردد.

معیار و ملاک تشخیص بیع یا اجاره بودن معامله، آن است که آیا مقیاس زمانی در قضیه دخالت دارد یا خیر و اگر تملیک به‌عوض به مقیاس زمانی باشد، اجاره است و اگر مقیاس زمانی در قضیه دخالت نداشته باشد مثل معامله‌ی یک تانکر آب از قنات خاصی و یا معامله‌ی ۱۰ لیتر شیر گاو خاصی، می‌تواند در قالب بیع انجام شود و با توجه به اینکه شیر گاو در آینده تولید می‌گردد، بیع مال آینده محسوب خواهد شد. از طرفی فروش یک تانکر آب از چشمه‌ی خاصی، با فروش شیر گاوی خاص از این نظر تفاوت دارد که آب در حین معامله در مخزن آن چشمه موجود است. به سبب این تفاوت، می‌توان دسته‌ی خاصی از اموال را تصور کرد که مشابهی فروش آب چشمه‌ی خاص است، مانند معامله‌ی ذخایر یک معدن و فروش هزار تن سنگ معدن خاص و یا فروش یک تن ماهی خاصی از دریاچه‌ی خاصی که در حین معامله موجود هستند. نتیجتاً، بر معامله‌ی این قبیل اموال عنوان بیع کالای آینده، وقتی مبنای ما عدم وجود مال ممکن‌الوجود در آینده در حین عقد باشد، صدق نمی‌کند و به سخن دیگر در حین معامله مالیت دارند، اما ملک کسی نیستند و فروشنده با استحصالی آن اقدام به تسلیم به خریدار می‌کند. بیع این قبیل اموال امری رایج و صحیح است و همان‌طور که در فقه امامیه گفته شده است تملیک همیشه به معنای نقل ملک (فعلی متعلق به فروشنده) نیست و ممکن است به معنای ایجاد ملکیت برای طرف مقابل باشد به دیگر سخن، ملکیت فعلی مبیع شرط صحت بیع نیست، چنان‌که ماهی دریا را با قدرت بر تسلیم به دیگری می‌فروشند تا پس از مدت معینی به خریدار تحویل شود. این بیع صحیح است، هر چند موضوع آن هنوز ملک بایع نشده است.

در واقع با استحصالی، ابتدا این مال ملک بایع می‌گردد و طبعاً ملک از آن خریدار خواهد شد. هر چند ممکن است بین برخی از این مثال‌ها و حالت بیع مال آینده مرز مشترکی هم تصور شود.

Psychology and Educational Sciences Law and Social Sciences at the beginning of Third Millennium

برای مثال معامله‌ی مقدار معینی از ماهی خاصی که به‌وفور در دریا موجود است انجام و تسلیم آن دو سال دیگر باشد. ماهی که دو سال بعد استحصال می‌گردد، ممکن است در حال حاضر حتی تخم‌ریزی هم نشده باشد و یا قطعه‌ی بسیار کوچکی باشد و در این مدت به حد موردنظر طرفین رشد نماید و به وجهی در شمار دسته‌ی معامله‌ی مال آینده تلقی گردد.

لذا قرارداد پیش‌فروش آپارتمان‌ها را علیرغم اینکه مبیع در زمان انعقاد قرارداد وجود ندارد، می‌توان بیع عین معین دانست. در واقع فروشنده با انعقاد قرارداد قسمتی از عرصه را حداقل به اندازه سهم خریدار به اول منتقل می‌نماید و چون عرصه فعلاً موجود است لذا عقد بیع، فاقد مبیع قلمداد نمی‌شود. بعلاوه فروشنده متعهد به احداث بنا و تحویل آپارتمان بر اساس مفاد قرارداد پیش‌فروش است که در نهایت قرارداد پیش‌فروش آپارتمان‌ها را می‌توان در قالب عقد بیع معین توجیه و تحلیل نمود؛ و نیز می‌توان در قالب بیع کلی فی الذمه نیز تحلیل کرد. گرایش قانون‌گذار به استفاده از عبارات «پیش‌فروشنده و پیش خریدار» در قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ نشانگر شناسایی ماهیت بیع توسط مقنن برای قراردادهای پیش‌فروش آپارتمان است.

التهایه همگامی نظام حقوقی با تحولات اجتماعی و اقتصادی و مقتضیات زمان ایجاب می‌نماید تدبیری اتخاذ گردد که اعتبار آثار و احکام معاملات موسوم به پیش‌فروش مورد تقنین قرار گیرد زیرا اگر بخواهیم در خلأ قانونی حاضر بسیاری از این معاملات مرسوم را با معیارهای نظام حقوقی موجود تطبیق دهیم بسیاری از آنها ناگزیر با بطلان مواجه خواهند بود و چنین امری می‌تواند موجب برهم خوردن روابط حقوقی متعدد و چه‌بسا اختلال در نظام اقتصادی گردد. از سوی دیگر وجه‌المصالحه قرار دادن مقررات موجود برای ضرورت‌های اجتماعی نیز موجه نخواهد بود. پس اینکه امکان تغییر قوانین نیز بعید است چاره‌ای جز تجدیدنظر در متن قراردادهای مذکور نیست. اما به‌هرحال عدالت اقتضا دارد با وضع مقررات جدید و یا تکمیل و رفع ابهام از مقررات موجود معضلات ناشی از خلأ نسبی قانون مدنی در این زمینه برطرف گردد.

منابع و ماخذ:

الف) کتب

- [۱] جعفری لنگرودی، محمدجعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، ج ۱، چ ۱، گنج دانش، تهران: ۱۳۷۸.
- [۲] سهنوری، عبدالرزاق احمد، مصادر الحق فی فقه الاسلامی، محل العقد، ج ۲، نشر الحقوقیه، بیروت: ۱۹۹۸ م.
- [۳] مقدس اردبیلی، احمد، مجمع الفائده و البرهان، ج ۸، چ ۱، موسسه نشر اسلامی، قم: ۱۴۱۱ ه.ق.
- [۴] جبعی العاملی، زین‌الدین (شهیدثانی)، الروضه البهیة فی شرح المعنه دمشقیه، ج ۳، چ ۲، داراحیاء، بیروت: ۱۴۰۳ ه.ق.
- [۵] موسوی خمینی، روح الله، تحریرالوسیله، ج ۲، چ ۱، انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسسی حوزه علمیه قم: ۱۳۶۸.
- [۶] طوسی، ابوجعفر محمدبن حسن (شیخ طوسی)، الخلاف، ج ۳، چ ۱، موسسه نشر اسلامی، قم: ۱۴۱۷ ه.ق.
- [۷] ابوجعفر محمدبن حسن (شیخ طوسی)، المبسوط فی فقه الامامیه، ج ۲، مکتب المرتضویه، تهران: ۱۳۸۷.
- [۸] انصاری، محمدعلی، الموسوعه الفقهیة المیسره، ج ۲، چ ۱، مجمع الفکر الاسلامی، قم: ۱۴۱۵ ه.ق.
- [۹] قمی سبزواری، علی، جامع الخلاف و الوفاق، چ ۱، انتشارات زمینه سازان ظهور امام عصر (عج)، قم: ۱۳۷۹.
- [۱۰] جعفری لنگرودی، محمدجعفر، فرهنگ عناصرشناسی، حقوق مدنی، حقوق جزا، چ ۱، کتابخانه گنج دانش، تهران: ۱۳۸۲.
- [۱۱] شهیدی، مهدی، تشکیل قراردادها و تعهدات، ج ۱، چ ۱، نشر حقوقدان، تهران: ۱۳۷۷.
- [۱۲] کاتوزیان، ناصر، عقود معین، ج ۱، چ ۵، انتشارات بهمن برنا، تهران: ۱۳۷۳.
- [۱۳] امامی، حسن، حقوق مدنی، ج ۱، چ ۱، کتاب‌فروشی اسلامیة، تهران: ۱۳۷۱.

ب) مقالات و مجلات

- [۱] مومن قمی، محمد، استصناع، مجله فقه اهل بیت، شماره ۱۱ و ۱۲، ۱۳۷۶
- [۲] طالبزاده، حمید، آثار بیع مال آینده، مجموع مقالات، شماره ۱، ۱۳۹۱.
- [۳] ولویون، رضا، فروش آپارتمان‌های ساخته شده، مجله پژوهشی حقوق و سیاست، دو فصلنامه علمی- پژوهشی، سال سوم، شماره ۴، ۱۳۸۰.
- [۴] پیرهادی، محمدرضا، انتقال مالکیت در عقد بیع، مجله حقوقی عدالت آراء، شماره ۴ و ۵، ۱۳۸۵.
- [۵] طالبزاده، حمید، آثار بیع مال آینده، مجموع مقالات، شماره ۱، ۱۳۹۱



Archive of SID **Third Global Conference**
on

10 Nov 2016



Psychology and Educational Sciences
Law and Social Sciences at the beginning of Third Millennium