



ISC  
دارلده مجور  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



## موانع اجرای قانون پیش فروش آپارتمان ها

حمیدرضا سلحشور

سردفتر اسناد رسمی شماره ۷۸ مشهد، کارشناس ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک

Hamidreza.salahshour@yahoo.com

محمّد رضا غلامپور

سردفتر اسناد رسمی شماره ۳۹ مشهد، دکترای حقوق خصوصی و استادیار دانشگاه

### چکیده

از آنجایی که موضوع پژوهش حاضر، بررسی موانع موجود بر سر راه قانون پیش فروش آپارتمان ها و اجرای آن در ایران می باشد، باید گفت هدف از این پژوهش، یافتن مشکلات پیش روی این قانون برای ارائه راهکار و یا راهکارهایی در جهت رفع آنها و همچنین آشنایی هرچند مختصری با این قانون مهم می باشد. در این پژوهش به روش کتابخانه ای اقدام به جمع آوری اطلاعات و سپس با روش فیش برداری اقدام به جمع بندی آنها شده است. آنچه که از این بررسی ها بدست آمده است، طی مباحثی تحت عناوین بررسی قانون پیش فروش آپارتمان، بررسی موانع موجود برای اجرای آن و ارائه راهکار و پیشنهاد در این زمینه در ادامه خواهد آمد.

واژگان کلیدی: قانون پیش فروش، موانع اجرای قانون، پیش فروش آپارتمان



ISC  
دارلده مجور  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



## مقدمه

در راه نگارش هر پژوهشی، در وادی امر سوالاتی به ذهن متبادر گردیده که می‌توان ادعا نمود هدف اصلی از انجام آن پژوهش، پاسخگویی به همان سوالات فرضی و البته اثبات درستی یا نادرستی فرضیاتی است که در پاسخ به آن سوالات مطرح شده است. در راستای انجام این پژوهش نیز سوالاتی که به ذهن نویسنده خطور نموده است شامل مواردی از قبیل سوالات ذیل می‌باشد.

۱- قرارداد پیش فروش آپارتمان چیست؟

۲- موانع اجرای قانون پیش فروش آپارتمان چیست؟

۳- هدف از تصویب قانون پیش فروش آپارتمان چیست؟

و اما فرضیاتی که در مسیر نگارش این مقاله می‌توان مطرح نمود بدین شرح می‌باشد.

۱- قرارداد پیش فروش، قراردادی است که در آن پیش فروشنده متعهد به فروش آپارتمان مورد نظر به پیش خریدار در موعد زمانی مقرر در قرارداد و مطابق اوصاف مذکور در آن می‌گردد.

۲- از جمله موانع قانون پیش فروش، عدم همکاری ارگان‌های مختلف بعنوان مثال شهرداری در صدور شناسه فنی، با دفاتر اسناد رسمی می‌باشد.

۳- قانون پیش فروش آپارتمان‌ها با هدف جلوگیری از فروش آپارتمان با تنظیم اسناد عادی تصویب شده است.

اما پس از بررسی سوالات و فرضیات، و در راه نگارش هر پژوهشی، اهدافی وجود دارد که براساس آن اهداف هر شخص اقدام به نگارش می‌نماید. هدفی که در مسیر نگارش این مقاله وجود دارد عبارتست از؛ بررسی موانع اجرای قانون پیش فروش آپارتمان‌ها و می‌توان اذعان نمود که هدف از تصویب این قانون در اصل جلوگیری از کلاهبرداری‌های بسیار زیادی که در این خصوص هر روز در حال انجام است، می‌باشد.

اما در رابطه با پیشینه ی این پژوهش، می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود؛ عربشاهی، محمود به سال ۱۳۸۸ پایان نامه ای با عنوان ماهیت آثار حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان؛ مسئولیت ناشی از نقض قرارداد پیش فروش آپارتمان، به قلم جاوری، عبدالرسول ۱۳۸۹،

## روش تحقیق

در این مقاله، ابتدا به روش کتابخانه ای اقدام به جمع آوری اطلاعات، سپس با روش فیش برداری اقدام به استخراج مطالب مرتبط با موضوع و سپس با استفاده از فیش‌های تهیه شده اقدام به نگارش مطالب شده است.

## بخش اول؛ مفاهیم و تعاریف:

تحلیل هر موضوع و بحثی، متضمن شناخت درست و اصولی مفهوم و روند پیدایش آن می‌باشد، به ویژه قرارداد پیش فروش آپارتمان که جزء عقود معین مذکور در قوانین مختلف نبوده و احکامی در مقررات قانونی موجود برای آنها پیش بینی نشده است، پس در ابتدای امر و پیش از پرداختن به موانع موجود بر سر راه اجرای قانون پیش فروش آپارتمان، لازم است به بررسی هرچند مختصری از مفهوم واژگان کلیدی که در این قانون آورده شده است پرداخت



ISC دارلده مجور  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



### بند اول؛ مفهوم قانون:

در ابتدای امر به بررسی واژه قانون خواهیم پرداخت. قانون لفظی است معرب از اصل یونانی (kanon)، یا از اصل سریانی یا رومی و به احتمال ضعیف از فارسی. در لغت برای لفظ قانون، معانی متعددی ذکر شده است از قبیل؛ رسم، دستور، یاسا، مقیاس، سوال، طرز و غیره. در اصطلاح دانشمندان، به ضابطه‌ی کلیه‌ی ای گفته می‌شود که بر افراد منطبق و حکم همه‌ی آن افراد از آن ضابطه شناخته می‌شود. این اصطلاح چنانکه در مورد امور اعتباری از قبیل؛ قوانین موضوعه بکار برده می‌شود، در مورد امور حقوقی از قبیل مسائل ریاضی، طبیعی و غیره نیز جریان دارد. به همین اعتبار است که قانون را به طبیعی و وضعی تقسیم کرده‌اند. در اینجا مقصود از قانون همان قانون وضعی است که قانونگذاران، حقوقدانان، قضات، سیاستمداران و امثالهم لفظ قانون را در مورد آن بکار می‌برند. بنابراین در تعریف آن باید گفت؛ قانون دستورالعملی است کلی که از طرف افراد یا گروه‌های صاحب صلاحیت برای انتظام امور جامعه وضع می‌شود. بدیهی است، جامعه‌ای که برای آن قانون وضع شده، در صورت وجود شرایط و فقد موانع، باید اعمال خود را بر آن تطبیق دهند. مقصود از لفظ «باید» این نیست که قانون وضعی پیوسته دستورالعملی است تحمیلی، زیرا اگر در جامعه استبداد و دیکتاتوری حکمفرما باشد، مساله همینطور است. یعنی، قوانین، دستورالعمل‌هایی هستند تحمیلی، اما در جوامع آزاد که عقیده در آن حکمفرما است که از مصالح و مفاسد واقعیه‌ی نوعیه سرچشمه گرفته‌اند، بدون شک در این نوع جوامع، مردم خردمند، آگاه و معتدل، قوانین را خود بطور طبیعی و بدون فشار به مرحله‌ی اجرا در می‌آورند و به هیچ وجه اجرای قانون در مورد آنها نیازی به تحمیل و فشار ندارد. (گرچی، ۱۳۷۵)

### بند دوم؛ مفهوم مال:

از آنجایی که در تعاریفی که در رابطه با مفهوم پیش فروش آمده است، به کرات از واژه مال استفاده شده است، بررسی مفهوم مال بطور مختصر مفید فایده خواهد بود. تا زمانی تصور می‌شد که فقط به اشیا مادی می‌توان مال گفت، ولی با توسعه جوامع و گسترش ارتباطات و پیشرفت‌های حاصله کم‌کم اطلاق مال دامنه وسیعی پیدا کرد به طوری که هرچه را که بتوان در دارایی شخص قرار داد، می‌تواند در عنوان مال نیز مطرح باشد. قانونگذار هم در موادی از قانون که کلمه مال را بکار برده است نظر بر همین معنی وسیع داشته است. (مدنی؛ ۱۳۹۱)

این کلمه در اصل از فعل ماضی میل است به معنی خواستن، در فارسی نیز به مال خواسته می‌گویند. در اصطلاح چیزی است که ارزش اقتصادی داشته و قابل تقویم به پول باشد. بنابراین حقوق مالی مانند حق تجحیر و شفعه و حق صاحب علامت تجاری هم مال محسوب است. (جعفری لنگرودی؛ ۱۳۸۵)

### بند سوم؛ مفهوم لغوی و حقوقی پیش فروش:

#### قسمت اول؛ مفهوم لغوی پیش فروش:

و اما در رابطه با مفهوم پیش فروش همانطور که از نام آن بر می‌آید، یعنی از قبل فروختن، فروش پیش از زمان، فروش پیش از موعد. (عربشاهی؛ ۱۳۸۸)

پیش فروش یعنی فروختن چیزی پیش از آماده شدن آن. (انوری؛ ۱۳۸۱) پیش فروش، از دو واژه «پیش» و «فروش»، تشکیل شده است که واژه پیش به معنای قبل، سابق، گذشته و واژه فروش، که اسم مصدر از فعل فروختن می‌باشد. (جاوری؛ ۱۳۸۹)

فروختن کالایی که هنوز موجود نیست و حاضر نمی‌باشد و انتقال دهنده پولی را می‌گیرد که بعداً آن کالا را تحویل دهد، (عمید؛ ۱۳۶۵) به معنای از پیش فروختن یا همان پیش فروشی می‌باشد.

بطور مثال می‌توان به موارد ملموس در جامعه اشاره نمود، همانند کارخانجات تولید خودرو که بصورت لیزینگی یا همان پیش فروش، خودروهایی که هنوز ساخته نشده است و یا در حال ساخت می‌باشد ولی آماده نشده است را به معرض فروش می‌گذارند. و خریدار نشان و مشخصات مورد نظر خویش را انتخاب نموده و منتظر می‌ماند تا زمان تحویل فرا رسد.

همچنین برای درک مفهوم دقیق تری از معنای پیش فروش می‌توانیم سری به فرهنگ لغات مختلف بزنیم. چنانکه دکتر معین در فرهنگ خویش در تعریف این واژه چنین آورده‌اند که؛ پیش فروش یعنی فروختن مال یا غله قبل از مهیا شدن، گرفتن بها قبل از تحویل مال یا غله و پیش فروشنده آنکه قبل از وعده مقرر و تهیه شدن جنس بهای کالا را می‌گیرد. (معین؛ ۱۳۸۱)



همچنین در لغتنامه دهخدا در تعریف این واژه به این شکل آمده است که؛ پیش فروش یعنی مال یا غله را قبل از مهیا شدن و حاضر بودن، فروختن و فروش قبل از بدست آمدن جنس. (دهخدا؛ ۱۳۷۷)

اما در ارتباط با پیش فروش می توان چنین نتیجه گیری نمود که منظور از پیش فروش در موضوع بحث نیز چیزی جز آنچه گفته شد نیست. در واقع آپارتمانی مورد فروش واقع می شود که هنوز وجود خارجی و بالفعل ندارد و در واقع هنوز آماده و مهیا نشده است و فروشنده اقدام به فروش آن می کند. (عربشاهی؛ ۱۳۸۸)

معادل کلمه پیش فروش در زبان انگلیسی، «sold or selling in advance/ short sale» می باشد که بدین صورت معنا شده است؛ پیش فروش، که پیش فروشد. که قبل از موعد مقرر و تهیه شدن جنس بها ستاند. مال یا غله را قبل از مهیا شدن و حاضر بودن فروختن. فروش قبل از بدست آمدن جنس، بها ستدن پیش از تحویل مال یا غله. پیش فروشی.

### قسمت دوم؛ مفهوم حقوقی پیش فروش:

اما در رابطه با مفهوم حقوقی پیش فروش به فرهنگ لغت دکتر لنگرودی مراجعه نموده و چنین می خوانیم که؛ اولاً قرارداد (contract)، در فارسی کنونی به معنی عقد به کار می رود. در این صورت اختصاص به عقودی که اثر مستقیم آنها تعهد است ندارد. در حالی که ماده ۱۸۳ قانون مدنی تعریف نارسایی از عقد کرده و آن را اختصاص به عقودی داده که اثر مستقیم آنها تعهد است. مفهوم لغوی قرارداد شامل عقود عهدی و تملیکی و مالی و غیر مالی و معوض و غیر معوض است و نیز شامل موافقتهایی است که به منظور منتفی ساختن اثر موجودی محقق می شود. فلذا مفهوم قرارداد از مفهوم عقد مذکور در ماده ۱۸۳ قانون مدنی اعم است. ولی مقنن ایران در خارج از ماده ۱۸۳، عموماً هر جا که عقد یا عقود را بدون قرینه بکار برده منظورش مساوی است با مفهوم لغوی قرارداد و از این روست که گفته ایم عقد و قرارداد به یک معنی است.

از آنجایی که قرارداد پیش فروش آپارتمان را می توان به تعبیری همان بیع سلم یا سلف دانست، و در تعریف بیع سلف چنین آورده اند که؛ مرداف بیع سلم است و آن بیعی است که ثمن حال و مبیع موجب باشد. به اختصار سلف گفته می شود. اسم عامیانه آن (پیش خرید- پیش فروش) است. از راه این بیع اغلب واسطه های فروش حاصل زحمت تولیدکنندگان را به یغما برده و بار مصرف کننده را سنگین می کنند و نظارت در این گونه معاملات شرط عدالت اجتماعی است.

و همچنین در تعریف بیع سلم چنین آمده است که؛ بیعی است که ثمن حال و مبیع موجب باشد. اسم دیگر آن بیع سلف است و به اختصار سلم و سلف می گویند. (جعفری لنگرودی؛ ۱۳۸۵)

بیع سلم عبارت از بیعی است که مبیع آن کلی و در ذمه است و برای تسلیم آن موعدی در عقد مقرر شده باشد. در بیع مزبور ثمن می تواند عین خارجی و یا کلی باشد. ولی در مجلس عقد به بایع تادیه گردد. علاوه بر این یکسری شرایط دیگر نیز در این نوع عقد باید رعایت گردد تا صحیح تلقی شود. ولی باید توجه داشت که قرارداد پیش فروش آپارتمان را نمی توان مصداقی از این نوع بیع دانست و معتقد به لزوم وجود این شرایط بود، بلکه تنها وجه مشترک این دو اینست که موضوع قرارداد در حال حاضر موجود نیست و در واقع پیش فروش- پیش خرید صورت می گیرد. به عبارت دیگر فروشنده مالی را که هنوز وجود پیدا نکرده ولی در انتظار وجود آن است قبل از وجود پیدا کردن آن می فروشد. مانند کشاورزی که قبل از فصل به دست آمدن محصول مقداری گندم در ذمه می فروشد.

عبارت دیگری نیز توسط آقای دکتر جعفری لنگرودی در رابطه با پیش فروش بکار رفته با عنوان بیع آیندان، که ترجمه عبارت (vente de la chose future) می باشد و در توضیح آن گفته شده که بیعی است که مبیع آن در تاریخ وقوع عقد وجود ندارد ولی بایع تعهد می کند که بعداً آن را فراهم کند و سر موعد تحویل دهد. مانند نجاری که یک دست میل می فروشد که دو ماهه تحویل دهد؛ ایشان شمول عنوان «بیع ما لیس عندک» را بر ما نحن فیه قابل تامل دانسته و معتقد به نفوذ آن بر مبنای اصل حاکمیت اراده می باشد. (جعفری لنگرودی؛ ۱۳۷۸)

با توجه به تعاریف ارائه شده می توان گفت که آنچه در قرارداد پیش فروش آپارتمان اتفاق می افتد نیز چیزی جز این نیست، فروشنده موضوعی را می فروشد که در هنگام انعقاد قرارداد وجود ندارد و تعهد ساخت و تحویل آن را در موعد معینی می دهد. بنابراین عبارت بیع آیندان که توسط ایشان به کار رفته در واقع همان پیش فروش مدنظر ما می باشد. (عربشاهی؛ ۱۳۸۸)



ISC دارنده مجوز  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



### بند چهارم؛ معنا و مفهوم پیش قرارداد:

وعدۀ ی قرارداد که پیش قرارداد نیز نامیده شده است، پیمان مقدماتی است که درباره انعقاد قرارداد مطلوب دو طرف بسته می شود و هر دو یا یکی از آنان را ملتزم به تراضی نهایی می کند. (کاتوزیان؛ ۱۳۸۷)

یکی از شایع ترین پیمان های مقدماتی قولنامه است که به موجب آن دو طرف متعهد به بستن قرارداد با شرایط معین در قولنامه می شوند. قولنامه، کلمه ای است که از دو واژه «قول» و «نامه» تشکیل شده است.

دکتر معین در فرهنگ لغات خود، برای واژه قول معانی مختلفی ذکر کرده اند: سخن، گفتار، کلام، عهد و پیمان، وعده انجام دادن کاری و ...

و زیر قول خود زدن یعنی؛ عهد خود را شکستن، به گفته خود عمل نکردن (معین؛ ۱۳۶۴)

همچنین نامه در پارسی باستان، نامک بوده و به صورت معرب درآمده است به معنی ورقه ای که روی آن مطالبی خطاب به کسی نویسند، رقعۀ، مکتوب، سند، و نیز به معنی نوشته، کاغذ نوشته شده و کتاب آمده است. (مجیدیان؛ ۱۳۹۲)

همچنین می توان گفت، قولنامه نوشته ای است غالباً عادی حاکی از توافق بر واقع ساختن عقدی در مورد معینی که ضمانت اجرای تخلف از آن پرداخت مبلغی است. این توافق ها مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی است. (جعفری لنگرودی؛ ۱۳۸۵)

قولنامه در معنای عرفی مصلح قول و قرار گذاردن، پیمان بستن و معادل واژه پرامیس (promise) در انگلیسی می باشد. با اندکی دقت در معانی و تعاریف عرفی و حقوقی ارائه شده ملاحظه می گردد که معنی حقوقی نه تنها فاصله ای از معنای لغوی و عرفی آن ندارد، بلکه دقیقاً منطبق بر آن نیز می باشد.

قولنامه واژه ای عرفی و برخاسته از بطن اجتماع است. فلذا در تعبیر و تفسیر آن باید آنچه جامعه مورد نظر داشته است ملحوظ گردد. مبحث پیش قرارداد در فقه سابقه ندارد و به هنگام تدوین جلد اول قانون مدنی در سال ۱۳۰۷ نیز پیش بینی خاصی در این مورد صورت نگرفت.

با تصویب قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ و الزام افراد به تنظیم سند رسمی، موانعی چون مفاصا حساب، دارایی، شهرداری و غیره باعث شد که مردم در قراردادها به سمت پیش قرارداد گرایش پیدا کنند. اما باید یادآور شد که پیش قرارداد انحصاراً یک بیع یا قرارداد تشکیل بیع یا تعهد بر خرید و فروش نیست، بلکه ممکن است یک قول و وعده ساده بر تشکیل معامله در آینده یا یک انشای معلق و یا مفاهیم دیگری که در اصل فاقد ارزش حقوقی است باشد، که در نتیجه تخصیص بحث به تعهد بر بیع مال غیر منقول زیر موضوع پیش قرارداد با حقیقت محتوای تمام پیش قراردادها سازگار نیست. پیش قرارداد در قانون، موضوع تعریف شده ای نیست و منظور از آن در معنای متعارف، نوشته ای غالباً عادی است که پیش از تشکیل قرارداد اصلی بین طرفین با عبارات و مفاهیم گوناگون و متفاوت توسط ایشان امضا و تنظیم می گردد و قراردادهایی را در بر می گیرد که منعکس کننده ی نظریات و اهداف خاص طرفین است و از طرف دیگر مفاهیم آن گاهی با هم متناقض است.

نکته مهم آنست که پیش قرارداد را نباید با عقد اصلی اشتباه کرد. در پیش قرارداد دو طرف متعهد به بستن قرارداد اصلی در زمان معین می شوند و به طور معمول پیش قرارداد در صورتی تنظیم می شود که دو طرف آمادگی انجام عقد اصلی را ندارند و می خواهند با گرفتن تعهد از یکدیگر، وقوع عقد را در آینده تضمین کنند. پیش بینی وجه التزام برای طرفی که از وفای به عهد سرپیچی کند یکی از نشانه های ناتمامی عقد در دید دو طرف است.

در موردی که مقصود از پیمان ایجاد تعهد بر انعقاد قرارداد نهایی است، چنانچه در قولنامه ها مرسوم است، ماهیت عمل حقوقی روشن است. در تحلیل تراضی دو طرف می توان گفت آنان دو عقد جداگانه بسته اند که هر کدام تابع قواعد عمومی قراردادهاست، با این تفاوت که عقد نخست به عنوان مقدمه عقد نهایی و به منظور تمهید وسایل آن انجام می شود. همچنین است جایی که دو طرف بطور متقابل زمینه تراضی را فراهم می آورند و عقد نهایی از برخورد آن دو التزام به وجود می آید.

بنابراین پیش قرارداد بعنوان مقدمه عقد اصلی شناخته می شود و نایستی آن را با عقد اصلی اشتباه گرفت. وعده قرارداد پیمانی است الزام آور که در حدود مفاد خود برای دو طرف یا یکی از آنها ایجاد تعهد می کند. منتها باید این نکته را به خاطر سپرد که پیش قرارداد آثار ویژه خود را دارد و در واقع تمهید مقدمه است و نباید آن را با اثر نهایی و مطلوب عقد اصلی اشتباه کرد. اثر پیش قرارداد به طور معمول ایجاد دینی است که در صورت اجرا شدن به انعقاد پیمان اصلی و ایجاد اثر ویژه آن می انجامد. در ادامه به نظر می رسد وعده های پیش قرارداد که متضمن هر نوع تعهدی باشند لازم الوفاء است و وعده دهنده نمی تواند از انجام تعهد خود استنکاف نماید. مضافاً بر اینکه



ISC دارلده مجور  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



پیش قرارداد که طرفین برای انجام تعهدی تنظیم می کنند در دادگاه معتبر است و رفین می بایستی مفاد آن را اجرا کنند و به موجب آن می توان الزام(اجبار) طرفی را که از انجام تعهد خویش خودداری می کند را از دادگاه درخواست نمود.

بدین ترتیب هدف از تنظیم پیش قرارداد آن است که برای دو طرف یا یکی از آنها دینی به وجود آید. به همین جهت هرگاه متعهد از اجرای تعهد خود سر باز زند دیگری می تواند الزام او را از دادگاه بخواهد. دادرسی نیز در مقام تفسیر قرارداد باید قصد مشترک طرفین را احراز نماید و موظف به عنوانی که طرفین در صدر قرارداد برای عمل حقوقی خود انتخاب نموده اند نیست. بطور خلاصه تشخیص بیعت حقوقی سندی که طرفین تنظیم کرده اند وابسته به تمییز قصد مشترک آنان است. اگر خواسته باشند که بیع با امضای آنان سند واقع شود، دادگاه باید آن را سند بیع بشمارد. برعکس هرگاه هدف این باشد که بر طبق آن التزام به انشای عقد ایجاد شود نه انتقال، دادگاه آن را قولنامه به حساب می آورد.

منتها عرف مسلم در دادو سندهای ما حکم می کند که اگر خریدار و فروشنده به دلیل الزام قانونی یا خواسته خودشان اشاره به لزوم تنظیم سند رسمی معامله کرده باشند ظاهر این است که قصدشان تعهد به انتقال بوده است نه وقوع بیع. (مجیدیان؛ ۱۳۹۲)

از مباحثی که در این قسمت مطرح شد، در رابطه با ماهیت پیش فروش باید چنین نتیجه گیری نمود که؛ تعریفی که از پیش فروش در عرف عمومی جامعه می آید، به هر نوع معامله ای که در آن مبیع عندالعقد تحویل نگردد اطلاق می شود و این در حالی است که ثمن فی المجلس و یا در آینده و یا بصورت اقساطی پرداخت می شود. پس نمی تان حکم نمود که پیش فروش مرادف و هم معنای سلف است بلکه مفهوم وسیعی است که انواع مختلفی از بیع و قرارداد را می تواند شامل شود.

#### بخش دوم؛ ضوابط و مقررات پیش فروش آپارتمان:

به موجب قانون پیش فروش آپارتمان مصوب ۱۳۸۹، و آیین نامه اجرایی آن، پیش فروشنده می تواند مالک رسمی زمین و یا سرمایه گذارانی که در ازای سرمایه گذاری از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری واحدهای ساختمانی مشخصی از بنای احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاص می یابد باشند. ضمناً مستاجرین اراضی (ملکی، دولتی، و موقوفه) نیز که به موجب سند رسمی حق احداث بنا روی عین مستاجر را دارند نیز می توانند پیش فروشنده باشند.

در قرارداد تنظیمی می باید مشخصات طرفین و ملک و مصالح مصرفی و بهای قرارداد و اقساط آن از نظر کمیت و کیفیت و زمان تحویل و انتقال قطعی مشخص باشند و قرارداد مذکور باید در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و خلاصه آن به واحد ثبتی مربوطه ارسال گردد. و حداقل ده درصد از مبلغ قرارداد همزمان با تنظیم باید از سوی پیش خریدار به پیش فروشنده پرداخت گردد. در کجکوعه هایی که پیش فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادرکننده پروانه از قبیل آماده سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی و غیره را دارد، اجازه پیش فروش واحدهای مذکور منوط به حداقل ۳۰٪ پیشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوطه و تایین آن توسط مرجع صادرکننده پروانه می باشد.

پیش فروشنده مکلف به انجام تعهدات بر اساس قرارداد تنظیمی می باشد و در صورت تاخیر در تحویل واحد مربوطه و سایر بخش های اختصاصی مانند پارکینگ و انباری موظف است معادل اجرت المثل آن را به پیش خریدار بپردازد. مگر آنکه به مبلغ بیشتری توافق شده باشد، این مبلغ در مورد قسمت های مشاعی، نیم درصد بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش خریدار می باشند و برای قسمت های خدمات عمومی به میزان یک در هزار بهای روز قرارداد می باشد.

در مواردی که به دلیل تخلف پیش فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناس مرضی الطرفین به پیش خریدار بپردازد و در صورت عدم توافق، پیش فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را بر اساس قیمت روز بنا، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضایی همراه سایر خسارات قانونی به پیش خریدار مسترد نماید.

در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیشرفت نداشته باشد، پیش خریدار می تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تاییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هریک از طرفین ظرف یکماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید.

چنانچه پیش خریدار به تمام تعهدات خویش عمل نموده باشد، پس از پایان مدت قرارداد و اتمام ساختمان با تایید مهندس ناظر می تواند به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه و با ارائه مدارک مثبت ایفای تعهدات خویش درخواست تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را بنماید. و اگر پیش فروشنده حداکثر ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه از انتقال ملک پیش فروش شده خودداری نماید، دفترخانه با



ISC دارلده مجور  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



تصریح مراتب مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پیش خریدار یا قائم مقام وی می نماید و ادارات ثبت نیز مکلف می باشند به تقاضای ذینفع نسبت به تفکیک و یا افراز ملک پیش فروش شده اقدام نمایند.

در مواردی که پیش خریدار تمام تعهدات خویش را انجام داده و مدت قرارداد نیز منقضی گردیده باشد و کمتر از ده درصد پروژه باقی مانده باشد، و این موضوع به تایید مهندس ناظر ساختمان برسد، پیش خریدار می تواند با قبول تکمیل باقیمانده قرارداد، به دفاتر اسناد رسمی مراجعه و خواستار تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود گردد.

در صورتی که پیش خریدار به تعهدات خویش عمل ننماید، پیش فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام نماید و دفترخانه مکلف است ظرف یک هفته به پیش خریدار اخطار نماید تا ظرف یکماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام کند. در غیر اینصورت پیش فروشنده می تواند قرارداد را فسخ نماید.

پیش فروشنده در صورت اخذ رضای همه پیش خریداران می تواند تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات خویش را نسبت به واحد پیش فروش شده و عرصه آن واگذار نماید ولی در صورتی که پیش خریدار بدون رضایت پیش فروشنده حقوق و تعهدات خویش نسبت به واحد پیش فروش شده را انتقال دهد، وی عهده دار پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود.

کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجرای مفاد قرارداد پیش فروش توسط هیئت داوران متشکل از یک داور از سوی خریدار و یک داور از سوی فروشنده و یک داور مرضی الطرفین، یک داور با معرفی رئیس دادگستری مربوطه انجام می پذیرد. داوران در صورت نیاز می توانند از کارشناسان رسمی محلی استفاده نمایند. لازم به ذکر است که در قانون مبحث عهده ضمانت اجراهایی برای تبلیغ و آگهی پیش فروش بدون اخذ مجوز برای پیش فروشنده، مطبوعات و رسانه ها و همچنین مشاوران املاکی که راساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش نمایند پیش بینی گردیده است.

بر اساس قانون موقوف و آیین نامه اجرایی آن، پیش فروشنده موظف است تا قبل از انتشار آگهی پیش فروش مجوز آن را از وزارت راه و شهرسازی اخذ نماید. در غیر اینصورت به حبس از ۹۱ روز تا یکسال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می شود.

مجازات مذکور برای پیش فروشنده ای که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان نماید نیز در نظر گرفته شده است. همچنین مطبوعات و رسانه های جمعی موظفند قبل از انتشار آگهی پیش فروش، مجوز انتشار را از متقاضی دریافت و مشخصات آن را در آگهی ذکر نمایند. در غیر اینصورت به توقیف به مدت حداکثر دو ماه و جزای نقدی از ده میلیون تا یکصد میلیون ریال و در صورت تکرار حداکثر مجازات محکوم می شوند.

مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت و نمی توانند راساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش نمایند. در غیر اینصورت برای بار اول تا یکسال و بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند. (آدابی؛ ۱۳۹۳)

پیش فروش آپارتمان یا واحدهای مسکونی امری بسیار رایج است که تا اواخر سال ۱۳۸۹ فاقد قانونی روشن و جامع بوده است. به همین جهت زمینه مساعدی برای سوء استفاده از مبالغ پیش فروش و فرار و ناپدید شدن شخص، احداث بنا بدون رعایت کیفیات لازم، از جمله تخلفات قابل توجه در این زمینه بودند که تاخیر در ساخت و تحویل نیز امری بسیار رایج و حتی طبیعی جلوه می نمود. از سوی دیگر برخی از پیش خریداران نیز گاهی اوقات از پرداخت به موقع اقساط امتناع می کردند که این امر به نوبه خود از یک سو موجب خسارت به سازنده پیش فروشنده می گردید و از سوی دیگر با ایجاد خلل در احداث و تکمیل ساختمان، موجبات اضرار سایر پیش خریداران را فراهم می کرد. برای حل این مشکلات، لایحه پیش فروش ساختمان به پیشنهاد قوه قضاییه توسط دولت در تاریخ ۱۳۸۶/۰۶/۲۴ جهت تصویب به مجلس شورای اسلامی ارسال گردید و در نهایت در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ به تصویب مجلس شورای اسلامی و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تایید شورای نگهبان رسیده و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۸ در روزنامه رسمی انتشار یافت.

از سوی دیگر در امارات دبی بخاطر کثرت سرمایه گذاران در اموال غیر منقول در دهه گذشته معضلات مشابهی روی داده است که از سال ۲۰۰۶ تاکنون چند قانون در این خصوص تصویب و انتشار یافته است.

اولین قانون امارات دبی در خصوص پیش فروش ساختمان در سال ۲۰۰۶ تصویب گردیده است. این قانون مربوط به املاکی است که خارجیان نیز می توانند در امارات دبی تملک کنند. قانون شماره ۳ سال ۲۰۰۶ به حساب های تضمینی ساخت و ساز اموال غیر منقول در امارات دبی و ثبت اموال غیر منقول در دبی مربوط می شود.



ISC دارلده مجور  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



پس از تصویب این قانون، قانون شماره ۸ سال ۲۰۰۷ در امارات دبی تصویب گردید. متعاقباً در سال ۲۰۰۸ قانون شماره ۱۳ در مورد ثبت مقت اموال غیر منقول در امارات دبی تصویب شده که ثبت اموال غیرمنقول در این امارت را تنظیم می کند. علت تدوین و تصویب قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۸۹ ماهیت و ویژگی های متفاوت قرارداد پیش فروش ساختمان از عقود و معاملات سنتی است. ضابطه مند شدن قرارداد پیش فروش از یک سو، موجب حمایت از پیش خریدکنندگان که در وضع اقتصادی و معاملاتی پایین تری نسبت به پیش فروشندگان هستند می شود و از سوی دیگر ترویج پیش فروش موجب رونق ساخت و ساز و در نهایت توسعه اقتصادی می گردد. (سلیمی؛ دشتبانیان؛ ۱۳۹۱)

### بخش سوم؛ قرارداد پیش فروش در فرانسه:

به موجب ماده ۳-۱۶۰۱ قانون مدنی فرانسه فروش ساختمان های در دست احداث بیعی است که به موجب آن بایع متعهد به ساختن یک بنا در موعد معین می شود. این بیع را می توان به دو صورت منعقد نمود: بیع به وعده -بیع آینده (احداث بنا در آینده) پس در حقوق فرانسه قراردادهای فروش ساختمان در حال ساخت شامل این دو نوع می شود، منتها این دو نوع از لحاظ اهمیت یکسان نمی باشند.

### بخش چهارم؛ شرایط پیش فروش قرارداد پیش فروش آپارتمان:

در تعریف قرارداد پیش فروش آپارتمان گفتیم که قراردادی است که به موجب آن فروشنده تعهد می کند اپارتمانی را مطابق نقشه ساختمانی و اوصاف قراردادی، ساخته و پس از تکمیل آن در موعد مقرر و در اداء دریافت مبلغ قراردادی به خریدار تحویل نماید. این توافق و تراضی طرفین همانطوری که ذکر شد قرارداد تلقی و از لحاظ ماهیت حقوقی خرید و فروش (بیع) بر آن صدق می نماید. لذا با توجه به اصول کلی دارای شرایط اساسی صحت معامله می باشد. شرایط عمومی باید در هر عقد و قراردادی صرف نظر از نوع آن موجود باشد و الا عقد و قرارداد معتبر نخواهد بود. قرارداد پیش فروش آپارتمان نیز بایستی حاوی شرایط اساسی صحت معاملات بر اساس ماده ۱۹۰ ق.م باشد. قراردادهایی که واجد شرایط فوق باشد و مخالفت صریح با قوانین آمره نداشته باشد با توجه به قاعده اصاله الصحه معتبر است. فقدان یکی از شرایط مزبور گاهی سبب بطلان قرارداد و گاهی موجب عدم نفوذ آن می گردد. مثلاً فقدان قصد، عقد را باطل می کند ولی فقدان رضا و اهلیت در بعضی موارد سبب عدم نفوذ قرارداد می گردد. بنابراین می توان گفت مجموعاً قراردادها از حیث تاثیر وجود و عدم وجود شرایط اساسی به سه دسته تقسیم می گردد:

- ۱- قرارداد صحیح، قراردادی است که علاوه بر شرایط اختصاصی خود، تمام شرایط اساسی معاملات را دارا باشد. قرارداد صحیح تمام اثار حقوقی خود را ایجاد می کند.
- ۲- قرارداد باطل، قراردادی است که فاقد بعضی از شرایط مندرج در ماده ۱۹۰ ق.م باشد. مانند قراردادی که در آن مورد معامله معین نباشد.
- ۳- قرارداد غیر نافذ، قراردادی است که فاقد بعضی از شرایط باشد مانند قراردادی که مکره واقع می سازد که به علت فقدان رضا، غیر نافذ است. قرارداد غیر نافذ، باطل و کان لم یکن نیست ولی صحیح و معتبر هم نمی باشد و در حالت عدم نفوذ اثر حقوقی ندارد، این قرارداد می تواند با الحاق رضایت بعدی از جانب کسی که رضایت او شرط است کامل شده و اثار حقوقی خود را ایجاد کند. (الف) قصد و رضای طرفین

رکن اساسی هر توافقی که به منظور ایجاد یک اثر حقوقی بین دو یا چند نفر انجام میگیرد (اراده) ایجادکنندگان آن میباشد و در صورت فقدان وجود اراده هر یک از متعاقدين عقد باطل می شود. در قرارداد پیش فروش آپارتمان نیز توافق دو اراده به نحوی که هر یک چیزی را بخواهد که آن دیگری نیز خواهان آن است، ضروری است.

چنانچه در ماده ۱۹۰ قانون مدنی قصد و رضای متعاقدين به عنوان اولین شرط اساسی انعقاد هر عقدی مذکور افتاده و در ماده ۳۳۹ ق.م در عقد بیع نیز، توافق اراده های بایع و مشتری به صراحت ذکر گردیده است. انعقاد هر قراردادی پیش از تصور موضوع آن ممکن





ISC  
دارلده مجور  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



نیست. فرض کنیم کسی می خواهد مالی را خریداری کند. نخست قرارداد را با همه ارکان، عناصر و نتایج آن در ذهن مجسم و در این هنگام منافع و مضار آن مال را با یکدیگر می سنجد و پس از برتری منافع آن بر مضارش اشتیاق به ملکیت آن مال پیدا میکند، اشتیاقی که در نتیجه تصدیق مفید بودن عقد در ذهن پیدا شده و نفس از سوی انشاء مفاد آن قرارداد میکشاند " رضا " نامیده میشود. قصد ایجاد عمل حقوقی در عالم ذهن میباشد که گاهی از آن به قصد انشاء تعبیر شده است.

در ماده ۱۹۱ قانون مدنی آمده: عقد محقق می شود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند. قصد غیر از رضا می باشد گاهی این دو با هم اشتباه می شوند. همچنان که آثار این دو و فقدان آن ها با هم متفاوت می باشد. فقدان قصد سبب بطلان قرارداد است، در صورتی که فقدان رضا سبب عدم نفوذ قرارداد خواهد بود. برای تشخیص ماهیت قصد و متمایز بودن آن از عناصر رضا لازم است مراحل مختلف روانی کسی را که قصد خرید یک واحد مسکونی یا آپارتمان تا تنظیم قرارداد را دارد، از نظر فعل و انفعالات دماغی بررسی کنیم:

#### مرحله تصور:

در این مرحله ابتدا تصویر عمل خرید آپارتمان یا مسکن در ذهن نقش می بندد. این مرحله ارادی نیست و خطور آن قهری خواهد بود. در آغاز همه عناصر همه عناصر قرارداد پیش فروش مورد نظر و نتایج آن در ذهن تصور می شود، به موضوع و تعهد هایی که از آن بوجود می آید می اندیشد. این دور نما، محرک اراده می شود، اگر اشتباهی در این مرحله رخ دهد موجب بطلان یا عدم نفوذ آن قرارداد می گردد. بنابراین مرحله ادراک یا تصور نخستین گام تصمیم و سنگ زیرین بنای کار ارادی است.

#### مرحله تدبیر و سنجش:

در این مرحله شخص به ارزیابی کار خود می پردازد و دواعی گوناگون را با هم مقایسه میکند. مثال: خریدار پس از قصور و اطلاع از شرایط قرارداد و اوصاف مورد معامله و ملاحظه نقشه های ساختمانی، سود و زیان آن را مورد سنجش قرار می دهد و با مقایسه سرانجام آنچه را که به سود خود می بیند انتخاب نموده و راضی به تنظیم قرارداد می شود. این مرحله اختیاری است و شخص بایستی در محیطی آزاد دست به انتخاب زند و در مورد نتایج اقتصادی اقدامات خویش اندیشه و تدبیر نماید.

#### مرحله تصمیم:

پس از سنجش و بررسی سود و زیان، چنانچه خریدار، خرید آپارتمان را به مصلحت بداند تصمیم به تنظیم قرارداد می گیرد. این در حقیقت همان تمایل و رضا است. در اینجا تردید پایان یافته و جزم جانشین آن می شود. این چگونگی نفس را حکیمان " اراده " می خوانند و آنچه را که باعث کشش ذهن به سوی این انتخاب نهایی شده است حقوق دانان " جهت " می نامند. تا این مرحله هنوز از قصد انشای معامله نشانی وجود ندارد و برخلاف آنچه که گاهی ثنور می شود، تصمیم مذکور غیر از قصد انشاء است. زیرا، این تصمیم سازنده و خالق عقد نیست و صرفاً یک آمادگی روانی برای ایجاد عقد در آینده می باشد.

#### مرحله اجرای تصمیم:

به دنبال تصمیم، خریدار در صدد اجرای آن و برای رسیدن به آنچه که مایل گردیده است، شروع به انجام یک سلسله اعمال مقدماتی میکند.

مثال: به یک آژانس معاملات ملکی مراجعه و با مشاورین و کارشناسان مسکن به گفتگو می نشیند، درباره مورد معامله، خصوصیات و شرایط آن، قیمت مورد معامله و نحوه پرداخت آن مذاکره می کند یا اینکه به دفتر فروش شرکت یا سازندگان واحد های آپارتمانی مراجعه و نمونه قراردادهای آنها را بررسی و مطالعه میکند. تا اینجا هنوز عمل حقوقی که ضمانت اور باشد انجام نگرفته است و عدول از تصمیم اشکالی ندارد. چنانچه مایل به خرید باشد و با فروشنده به توافق برسد، پس از تهیه مقدمات در دفتر فروش حاضر شده و بر اساس قراردادهایی که معمولاً از پیش تهیه شده است توافق نموده و مبادرت به انعقاد قرارداد می نماید.



ISC دارنده مجوز  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



در این مرحله، طرفین قرارداد با امضای مندرجات قرارداد با آگاهی و قصد تشکیل معامله، تصمیم خود را نسبت به ایجاد عقد بیع (فروش و خرید اپارتمان ساخته نشده) اجرا میکنند. این اراده و قصد طرفین معامله، در هنگام امضای قرارداد، همان قصد انشاء است که سازنده عقد می باشد و در این نوع قراردادها نیز بوسیله قرار دادن امضا در ذیل قرارداد، ابراز می شود. (منبع اینترنتی سایت ملک یابی)

### بخش پنجم؛ موانع اجرای قانون پیش فروش:

معاون امور نظارت شورای اسلامی شهر تهران، راه حل جلوگیری از تخطی از مقررات ملی ساختمان را شناسنامه دار کردن ساختمان ها عنوان نموده است.

وظیفه سازمان نظام مهندسی است که طرح شناسنامه دار شدن ساختمان ها را به مرحله اجرا در آورد و تحقق بخشیدن به این مهم به معنای خط پایانی برای تمام تخلفات ساخت و ساز است.

در پاسخ به این سؤال که چرا الزامات قانونی مندرج در قوانین نظام مهندسی جهت استفاده از سیستم های حرارت مرکزی در ساختمان های بلند مرتبه و فضاهای با مساحت کمتر از ۶۰ مترمربع نادیده گرفته می شود و هیچ اقدام بازدارنده ای در این خصوص انجام نمی گیرد، می توان گفت؛ این مشکل تنها زمانی حل می شود که بتوانیم شناسنامه فنی و ملکی ساختمانها را محقق کنیم تا بر این اساس هر ساختمانی که بر مبنای مشخصات فنی خود ساخته نشده بود با ساخت آن برخورد شود.

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان، سندی حاوی اطلاعات فنی و ملکی ساختمان است که توسط سازمان نظام مهندسی استان صادر می شود و در آن، چگونگی رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی قید می گردد. در صورتی که این طرح توسط سازمان نظام مهندسی به اجرا درآید، سازندگان واحدهای مسکونی مکلفند پس از اتمام کار برای تهیه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به ترتیبی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین میکند، اطلاعات فنی و ملکی ساختمان، گواهی مهندس ناظر و تأییدیه های لازم را در اختیار سازمان نظام مهندسی استان قرار دهند.

همچنین یک نسخه از شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در اختیار شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان قرار می گیرد تا گواهی پایان کار صادر گردد.

قانون پیش فروش ساختمان در دفاتر رسمی لازم الاجرا شده است. در وضعیت مسکن می گذارد، رئیس کانون سردفتران و دفتریاران گفته است که با اجرایی شدن قانون پیش فروش ساختمان در دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور و تنظیم این قانون از هر گونه کلاهبرداری، جعل مدرک و فروش دوباره یک ملک به چند نفر جلوگیری می شود. به گزارش اقتصادنیوز، به گفته محمد رضا دشتی اردکانی با اجرایی شدن قانون پیش فروش ساختمان افراد با اطمینان خاطر و با احراز مالکیت اقدام به پیش خرید می کنند. در آیین نامه عنوان شده که شهرداری ها مکلف هستند نسبت به هر واحد پیش فروش، شناسنامه فنی صادر کنند و این شناسنامه هم که فعلاً متوقف شده شامل اطلاعات حقوقی و فنی خاصی است که عین این اطلاعات هم باید در سند پیش فروش قید شود. بنابراین یکی از دلایل متوقف ماندن قانون صادر نشدن شناسنامه فنی از سوی شهرداری است. این در حالی است که خرداد ماه سال گذشته مجلس شورای اسلامی قانونی مبنی بر برخورد با بنگاه داران و دفاتر اسناد رسمی برای انجام معاملات پیش فروش تصویب کرد. از آن زمان به بعد دیگر خریداران و فروشنده ها خودشان باید به توافق برسند و هیچ سند قانونی در دست نخواهد بود.

آقای دشتی اردکانی مواردی همچون وجود شناسنامه فنی ملکی ساختمان را از موارد مهم دانسته است. به گونه ای که گفته در آیین نامه عنوان شده که شهرداری ها مکلف هستند، نسبت به هر واحد پیش فروش، شناسنامه فنی صادر کنند و این شناسنامه هم که فعلاً متوقف شده شامل اطلاعات حقوقی و فنی خاصی است که عین این اطلاعات هم باید در سند پیش فروش قید شود. بنابراین یکی از دلایل متوقف ماندن قانون، عدم صدور شناسنامه فنی از سوی شهرداری است. بنابراین بهتر است این موارد پیگیری شود. وی حتی گفته است: در یکی از بندهای آیین نامه پیش فروش ساختمان اشاره شده که باید فرم مربوط به تنظیم قراردادهای پیش فروش هم به تصویب سازمان مسکن و شهرسازی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و کانون سردفتران و دفتریاران هم برسد، بنابراین قانون و آیین نامه موجودیت پیدا کرد و فرم مربوطه توسط کانون سردفتران و سازمان راه و شهرسازی تهیه و به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارجاع شد. مراحل اداری آن طی شده است و امسال در سامانه ثبت آنی قرار خواهد گرفت. به گزارش اقتصادنیوز، از خردادماه سال گذشته اعلام شد که این قانون اجرایی شود و از اسفند ماه سال گذشته نیز براساس آخرین تصمیمات مجلس شورای اسلامی مبنی بر قانونی نبودن قرارداد پیش فروش مسکن در بنگاه املاک و دفاتر رسمی اسناد، پیش فروش ملک به صورت غیرقانونی و میان مردم صورت می گیرد. اعطای کد رهگیری به هر خرید و فروشی در بخش ملک از آذرماه سال ۸۹ تاکنون اجرایی شده است. بنابراین از آن زمان همه قراردادهای مسکن بر اساس کد رهگیری



ISC دارنده مجوز  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



صورت می‌گیرد. در خرداد ماه امسال مجلس شورای اسلامی قانونی مبنی بر برخورد با بنگاه‌داران و دفاتر اسناد رسمی برای انجام معاملات پیش‌فروش تصویب کرد که از آن زمان به بعد دیگر خریداران و فروشنده‌ها خودشان باید به توافق برسند و هیچ سند قانونی در دست نخواهد بود. در همان زمان نیز حسام عقابایی، رئیس اتحادیه املاک تهران با انتقاد شدید نسبت به این طرح اظهار نظر نموده است که این طرح قابلیت اجرایی ندارد، چرا که بر این اساس امکان ایجاد تخلف افزایش می‌یابد. وی با بیان اینکه به دلیل قانون غلط مجلس مبنی بر بی‌توجهی به بخش خصوصی، پیش‌فروش مسکن از سمت بنگاه‌های املاک و دفاتر رسمی، به سمت مردم کشیده شده است معتقد بوده که ممکن است هرگونه تخلف پیگرد قانونی نداشته باشد، چرا که حتی خریدار و فروشنده در یک مکان رسمی مربوط به املاک و مستغلات حضور ندارند. پیش‌تر اما رئیس اتحادیه املاک تهران با بیان اینکه این طرح از نظر قانونی قابلیت اجرایی ندارد، گفته است که نه تنها دفاتر املاک، بلکه دفاتر اسناد رسمی نیز قادر به انعقاد قرارداد پیش‌فروش نیستند و در صورت پیش‌فروش با آنها برخورد می‌شود. رئیس اتحادیه املاک تهران معتقد است با ایجاد این قانون، اشخاص نمی‌دانند باید برای تنظیم قرارداد پیش‌فروش به کجا مراجعه نموده و گونه از صحت آن اطمینان حاصل نمایند.

قانون پیش‌فروش ساختمان از ششم تیر ماه سال ۱۳۹۴ در دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور اجرایی شده است. حالا این پرسش مطرح است که این قانون که مدتی است در حال اجرا است، برای چه مجدداً مورد توجه قرار گرفته و اجرایی بودن آن لازم شمرده شده است؟ بر این اساس مجلس شورای اسلامی در خرداد ماه امسال قانون پیش‌فروش مسکن را مصوب کرد که در پی آن گفته شد نه تنها بنگاه املاک بلکه دفاتر رسمی هم اجازه انعقاد این قرارداد را ندارند. گویا این قانون به این دلیل اجرایی شده است تا خریدار و فروشنده بر اساس قرارداد جدی‌تری با یکدیگر معامله کنند. (منبع اینترنتی سایت دنیای اقتصاد)

قانون پیش‌فروش ساختمان در بسیاری از شهرهای کوچک و بزرگ هنوز عملیاتی نشده است که به برخی از موانع موجود بر سر آن اشاره گردید و در این گفتار وضعیت اجرای این قانون در دو کلان‌شهر تهران و مشهد از زبان مسئولین و کسانی که درگیر این مسائل هستند بازگو می‌گردد.

## موانع اجرای قانون پیش‌فروش آپارتمان در برخی شهرها:

### ۱- موانع اجرای قانون پیش‌فروش ساختمان در تهران

رئیس وقت کانون سردفتران و دفتریاران تهران (نهاد تحت نظارت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) درباره اشکالاتی که در اجرای مقررات جدید پیش‌فروش مسکن بوجود آمده و باعث بن‌بست در این نوع معاملات شده است؛ شهرداری‌ها را مسبب وضع موجود دانست و اعلام می‌کند که ممانعت شهرداری تهران از صدور «شناسنامه فنی» امکان اجرای ضوابط جدید پیش‌فروش را از متعاملین و عوامل بازار گرفته و دروازه ثبت معامله در بازار پیش‌فروش را مسدود کرده است.

تعلیق چندین ساله قانون صدور شناسنامه فنی ساختمان در تهران و برخی شهرهای دیگر، اجرای قانون پیش‌فروش را غیر ممکن کرده است. طبق آئین‌نامه قانون پیش‌فروشی که خرداد امسال (۱۳۹۴) ابلاغ شد، تنظیم قرار داد پیش‌فروش توسط مشاوران املاک ممنوع است و این نوع معاملات فقط باید در دفترخانه‌ها ثبت رسمی شود. اما از آنجا که همین قانون، سردفتران را مکلف به رویت شناسنامه فنی ساختمان-قابل ارائه از طرف پیش‌فروشنده- کرده است، در ماه‌های اخیر به خاطر تعلیق چندین ساله صدور شناسنامه فنی، عملاً اجازه عقد قرارداد پیش‌فروش از سردفتران نیز سلب شد و در حال حاضر هیچ محل یا کانال قانونی برای انجام معاملات در بازار دوم مسکن-بازاری که واحدهای در حال ساخت خرید و فروش می‌شوند- وجود ندارد.

طبق بیانات رئیس کانون سردفتران موضوع نحوه اجرای ضوابط جدید پیش‌فروش و قفلی که به واسطه تعلیق شناسنامه فنی ساختمان در مسیر اجرای این ضوابط بوجود آمده است را در آخرین جلسه مشترک عوامل این قانون در سازمان پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه مطرح گردید و از شهرداری‌ها در غالب تکلیف، خواسته شد صدور شناسنامه فنی را از سر بگیرند. در این راستا، کانون سردفتران برای باز شدن قفل پیش‌فروش، دو نامه جداگانه به وزیر کشور و شهردار تهران ارسال کرده و در مکاتبات خود، خواستار تعیین تکلیف سریع در بحث شناسنامه فنی ساختمان شده است.

فرمت قرارداد های محضری برای معاملات پیش‌فروش آماده شده است که به محض از سرگیری صدور شناسنامه فنی ساختمان، امکان ثبت محضری این معاملات در دفتر خانه‌ها فراهم می‌شود و موانع از جلوی پای پیش‌فروشندگان و برداشته خواهد شد.



ISC دارنده مجوز  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



عمده معاملات خرید و پیش خرید مسکن، سهم شهر تهران است و ریسک پیش خرید به مراتب بیشتر از خرید آپارتمان آماده سکونت است و قانون گذار دقیقاً با همین ملاحظه، انجام معامله پیش فروش در قالب «قرارداد معمولی» در بنگاه ها را ممنوع کرده است. فرد پیش خریدار، در این نوع معاملات، آپارتمانی را معامله می کند که هنوز ساخته نشده است، بنابراین تنها اطمینانی که از بابت صحت انجام معامله و پیشگیری از بدقولی پیش فروشنده، به این فرد داده می شود، به واسطه تنظیم سند محضری پیش فروش است. این درحالی است که هنوز امکان صدور این سند در بازار پیش فروش فراهم نیامده است.

اگرچه صدور شناسنامه فنی ساختمان باید از سوی سازمان نظام مهندسی صورت بگیرد اما چون از زمستان سال ۸۷ تاکنون، شهرداری تهران با تعلیق ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی، الزام صدور شناسنامه فنی را از ضوابط صدور پروانه و پایان کار حذف کرده، عملاً با این اقدام شهرداری، شناسنامه فنی از رسمیت افتاده و در نتیجه صدور آن متوقف و تا اطلاع ثانوی «معلق» شده است در طول این سال ها اختلاف نظر موجود بین شهرداری و نظام مهندسی، عملاً مانع از تحقق صدور شناسنامه فنی برای واحدهای مسکونی شده است.

اما هم اکنون با الزامی که در قانون پیش فروش ساختمان مصوب مجلس به منظور صدور شناسنامه ی فنی ساختمان برای تک تک واحدهای پیش فروشی تعیین شده است، علاوه بر سازمان نظام مهندسی، شهرداری هم از سوی قوای مکلف به صدور شناسنامه فنی و الزام آن از همان ابتدای صدور پروانه ساختمانی برای هر یک از واحدهای مسکونی شده که قرار است در بازار معاملات پیش فروش مسکن، عرضه شوند.

## ۲- موانع اجرای قانون پیش فروش ساختمان در مشهد

قانون پیش فروش ساختمان در برخی از استان های کشور حسب اطلاع واصله از طرف سر دفتران اسناد رسمی اجرا شده است، اما در استان خراسان رضوی و اکثر استان ها، تنظیم سند رسمی برای قرارداد های پیش فروش ساختمان انجام نشده و هنوز هم نمیشود. طبق اظهارات «آقای علامرضا رحمتی زاده» مدیر اداره کل ثبت اسناد و املاک خراسان رضوی امکان ثبت محضری معاملات پیش فروش مسکن توسط دفاتر ثبت اسناد رسمی فراهم است.

تنظیم سند رسمی برای معاملات پیش فروش در دفترخانه ها تکلیفی است که به موجب قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۸۹ برای سازمان ثبت اسناد و وزارت دادگستری تعیین شد، اما آماده نبودن بستر های صدور شناسنامه ی فنی در شهرداری باعث شده است این قانون به صورت رسمی اجرایی نشود. وی با اشاره به این که امکان ثبت سند اسناد و املاک فراهم است، تصریح می کند که دفاتر اسناد رسمی برای ثبت اسناد پیش فروش ساختمان، آمادگی لازم را دارند و تا اجرایی شدن این قانون، در سامانه فرم «سند تعهد بیع رسمی» تعبیه شده است و تعهداتی که در این فرم قید می شود، لازم الاجراست و تمام تعهدات خریدار و فروشنده در این فرم ثبت میشود.

«اورعی» رئیس کانون سر دفتران و دفتر یاران خراسان رضوی دلیل اصلی اجرا نشدن قانون پیش فروش ساختمان در استان را معلق بودن صدور شناسنامه فنی عنوان می نماید و بیان می دارد، با هماهنگی انجام شده بین کانون سر دفتران و دفتر یاران و شهرداری مشهد برای از سر گیری صدور شناسنامه ی فنی در آینده، امکان ثبت محضری و صدور سند رسمی برای معاملات پیش فروش فراهم می شود. دفاتر اسناد رسمی برای آنکه سند پیش فروش صادر کنند طبق قانون ماده ۴ پیش فروش ساختمان باید شناسنامه فنی ساختمان پیش فروش شده را به عنوان یکی از مدارک مورد نیاز رویت کنند.

رئیس کانون سر دفتران و دفتر یاران با بیان این که تمام مشخصات ساختمانی باید در سند تنظیمی پیش خرید ثبت شود افزود: بر اساس این قانون برای تنظیم سند پیش فروش ساختمان، ارائه مدارکی از جمله پروانه ساختمان و شناسنامه فنی هر واحد الزامی است و نبود بستر های لازم در شهرداری برای صدور شناسنامه ی پیش فروش ساختمان، باعث تاخیر اجرای این قانون شده است.

مهندس «مریم عرب احمدی» مدیر طرح های توسعه شهری شهرداری مشهد در پاسخ به این ایرادات اظهار می دارد، این قانون اخیراً برای شهرداری ابلاغ شده، اطلاعاتی در این قانون برای صدور شناسنامه فنی قید شده است که شهرداری این اطلاعات را در اختیار ندارد. وظایف شهرداری نظارت بر میزان تراکم و سطح اشغال ساختمان است، در این قانون شهرداری ملزم به ارائه پلان و معماری داخلی ساختمان برای صدور شناسنامه فنی پیش فروش ساختمان است که در حیطه شهرداری نیست.

خانم مهندس احمدی تاکید می کند که شهرداری ملزم به رعایت ضوابط مالک در قالب طرح تفصیلی است و متأسفانه این قانون دارای ابهاماتی است که در حیطه وظایف شهرداری نیستو این امر مستلزم هماهنگی با سایر دستگاه ها به ویژه شهرسازی است.



ISC دارلده مجور  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



اجرای بهتر این قانون منوط است به داشتن نیروی انسانی، با این قانون شهرداری ملزم به بررسی نقشه ها، سوابق ساختمان و ... است که با رفع ابهامات و مشکلات اجرای این قانون در آینده دغدغه همشهريان برطرف می شود.

### نمونه قرارداد پیش فروش آپارتمان:

پیش فروشنده: خانم / آقای : ..... فرزند (خانم/ ..... و آقای / ..... ) ش . ش ..... صادره از ..... متولد ..... با کد ملی ..... مالک پلاک ثبتی ..... فرعی از پلاک ..... اصلی واقع در بخش ..... ثبتی تهران مقیم تهران خیابان ..... کوچه ..... پلاک آبی ..... کد پستی ..... پیش خریدار : خانم / آقای : ..... فرزند (خانم/ ..... و آقای / ..... ) ش . ش ..... صادره از ..... متولد ..... با کد ملی ..... ساکن تهران خیابان ..... کوچه ..... پلاک آبی ..... کد پستی .....

مورد پیش فروش : ششدانگ یک دستگاه آپارتمان با کاربری : مسکونی / اداری / تجاری به مساحت ..... متر مربع در طبقه ..... (سمت شرقی / غربی / جنوبی / شمالی) واحد ..... در حال ساخت توسط پیش فروشنده با شرفاژ روشن در شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ..... متر مربع ملکی ویدارای پلاک ثبتی فوق الذکر به نشانی تهران خیابان ..... کوچه ..... پلاک آبی / ..... قطعه ..... از سمت راست / چپ و از محدوده ومورد ثبت یک جلد / ..... جلد سند مالکیت شماره ..... مورخ / / ۱۳ / در صفحه ..... دفتر املاک جلد ..... به شماره / شماره های چاپی ..... صادره به نام پیش فروشنده / صادره به نام ..... انتقالی قطعی به پیش فروشنده طبق سند قطعی / صلح قطعی / سند انتقال اجرائی دادگاه / سند انتقال اجرائی ثبتی / سند انتقال اجرائی مالیاتی / سند انتقال اجرائی سازمان تأمین اجتماعی شماره ..... مورخه ..... تنظیمی دفترخانه شماره ..... تهران دارای پروانه ساخت کل ساختمان به شماره ..... مورخه ..... صادره از شهرداری منطقه ..... تهران به انضمام کلیه حقوق آتی پیش فروشنده ناشی از یک رشته برق اختصاصی تماماً و بقدرالحصه از آب و برق و گاز مشترک و یک جریان تلفن ثابت (تماماً) که باید در زمان تکمیل و تحویل مورد پیش فروش از جانب پیش فروشنده در مورد پیش فروش نصب و مورد بهره برداری قرار گیرد به علاوه مورد پیش فروش دارای یک / ..... واحد پارکینگ اختصاصی به مساحت متر مربع در طبقه پیلوت / زیرزمین / زیرزمین اول / زیرزمین دوم می باشد و مورد پیش فروش با قدرالسهم از عرصه کل و از سایر قسمت های مشاعی و مشترک طبق قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرائی آن است .

سایر امکانات مورد پیش فروش: مورد پیش فروش علاوه بر یک هال (تی وی روم) دارای سالن پذیرائی و سالن غذاخوری تعداد ..... اطاق خواب و یک آشپزخانه با کابینت از نوع ..... و هود به عرض و طول ..... و سینک ظرفشویی دو لگنه از نوع ..... و سرویس های بهداشتی و دستشویی ، توالت ایرانی و فرنگی از نوع چینی ..... با حمام با دوش / وان که تمامی شیرآلات از نوع ..... ایرانی / خارجی ساخت کشور ..... از نوع درجه یک و ایجاد محل در آشپزخانه برای گزاردن اجاق گاز به طول ۹۰ سانتی متر در زیر محل نصب هود و هم چنین محل هائی در آشپزخانه برای گزاردن ماشین های لباس شویی و ظرف شویی برقی که به شیر آب بتوان متصل کرده با نصب پریزهای برق برای هر ۳ مورد مرقوم و تعداد ..... دستگاه کولر آبی ..... هزار سلولزی / پوشال دار و فیوز مرکزی برق و تمام کلید و پریزهای منصوبه و دیجیتال و کلیدها و پریزهای درجه یک ساخت ایران از کارخانه ..... و کمدهای لباس به اندازه ..... در همه اطاق خواب ها با درب های ورود از چوب از نوع ..... و لولاهای درجه یک و درب ورود به آپارتمان تک لنگه / دو لنگه از چوب ..... با دستگیره و قفل ایرانی ساخت کارخانه ..... و قفل شب بند و نرده فلزی به ضخامت ..... سانتی متر تاشو و کرکره ای با قفل و کلید مربوطه درجه یک و هم چنین ..... باید باشد که پیش فروشنده علاوه بر آن باید آپارتمان را با رنگ آمیزی آستر و روبه پلاستیکی / روغنی از نوع رنگ ..... ساخت کارخانه ..... و سیم کشی داخلی برق و تلفن و آنتن های رادیو و تلویزیون و کانال های کولر در سالن پذیرائی و سالن غذاخوری ..... و در هال ( تی وی روم) و در اطاق های خواب و آشپزخانه و نصب رادیاتورهای ..... پره شرفاژ در سالن پذیرائی و سالن غذاخوری و به تعداد ..... و در هال و اطاق های خواب از نوع رادیاتورهای ساخت کارخانه .....

مجهز نموده و در زمان تحویل به پیش خریدار تخلیه شده تحویل دهد .

مشخصات فنی و معماری ساختمان : مشخصات فنی و معماری ساختمان که مورد پیش فروش در آن در حال ساخت است عبارت از موارد مشروحه ذیل می باشد :



ISC دارنده مجوز  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



- ۱- کاربری زمین پلاک ثبتی مرقوم ..... و مساحت کل عرصه ..... مترمربع.
  - ۲- زیربنای کل ساختمان با عنایت به پروانه ساخت شماره فوق که تصویر آن از سوی پیش فروشنده مطابقت آن با اصل پروانه گواهی گردیده و ضمیمه این سند و جزء لاینفک آنست به مقدار..... متر مربع .
  - ۳- تعداد طبقات ساختمان به تعداد ..... طبقه و هر طبقه به تعداد ..... واحد آپارتمان / مسکونی / اداری / تجاری و کل واحدهای مسکونی ...../تعداد ..... واحد اداری و تعداد ..... واحد تجاری .
  - ۴- نوع مصالح مصرفی ساختمان از هر حیث به شرح تعداد ..... برگ صورت و فهرست ضمیمه امضاء شده از جانب طرفین که جزء لایتهای این سند است .
  - ۵- شناسنامه فنی هر واحد به شرح برگ ضمیمه امضاء شده طرفین که از ارکان این سند و جزء لاینفک آنست .
  - ۶- نمای بیرونی ساختمان عبارتست از :
  - ۷- سیستم گرمایش و سرمایش ساختمان و آپارتمان مورد پیش فروش عبارتست از:
  - ۸- شناسنامه فنی مورد پیش فروش جزئی از شناسنامه فنی ساختمان پیش قید شده به علاوه موارد مشروحه در این سند رسمی باید باشد .
- بها ( قیمت ) مبلغ ..... ریال رایج ( به قرار هر متر مربع آپارتمان مورد پیش فروش به مبلغ ..... ریال به قرار مبلغ ..... ریال ) که مبلغ ..... ریال از کل بها ( قیمت ) نقداً از جانب پیش خریدار به موجب ..... برگ چک رمز دار بانکی عهده بانک ..... شعبه ..... ( قابل وصول در تمام شعب آن بانک ) به شماره ..... مورخه..... به پیش فروشنده به اقرار تأدیبه و تسلیم گردیده و مابقی آن را که مبلغ ..... ریال است پیش خریدار متعهد گردیده در..... قسط ماهانه هر قسط به مبلغ ..... ریال طبق ..... برگ قبض اقساطی رسمی صادره این دفترخانه به پیش فروشنده پردازد و عدم پرداخت هر یک از اقساط مزبور جزئاً یا کلاً ، متوالی یا متناوب موجب حال شدن بقیه اقساط مزبور می گردد که پیش فروشنده حق مطالبه و وصول دفعتاً واحده اقساط معوقه و حال شده را از پیش خریدار دارد و یک قسط آخر ( که حداقل ده درصد «۱۰٪» از بها باشد ) همزمان با تنظیم و امضاء سند قطعی راجعه به نام پیش خریدار یا ایادی قانونی بعدی پیش خریدار قابل وصول خواهد بود با قید اینکه پیش خریدار حق انتقال به غیر با رعایت مفاد متن را دارا می باشد .
- زمان تخلیه و تحویل مورد پیش فروش : پیش فروشنده علاوه بر انجام تعهدات مندرج در متن این سند نیز متعهد و ملتزم گردیده که مورد پیش فروش را صحیحاً و سالمأ تکمیل و تخلیه شده در تاریخ (روز ، ماه ، سال به حروف ) طبق یک برگ قبض اقساطی رسمی شماره ..... صادره این دفترخانه به پیش خریدار یا به قائم مقام پیش خریدار تحویل و تسلیم نماید .
- زمان تنظیم و امضاء سند رسمی انتقال قطعی : همزمان با تکمیل و تخلیه شدن مورد پیش فروش و تحویل آن به پیش خریدار یا به ایادی قانونی بعدی پیش خریدار به شرح بالا خواهد بود که پیش فروشنده یا قائم مقام وی ملزم به تنظیم سند رسمی انتقال قطعی مورد پیش فروش به نام پیش خریدار یا به نام ایادی قانونی بعدی وی بنا به اوصاف مندرج در این سند در این دفتر خانه یا در دفترخانه قائم مقام این دفترخانه می باشد .
- سایر الزامات : ۱- پیش فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و ساختمان و علی الخصوص ناشی از عیب بنای آپارتمان و ضمایم مورد پیش فروش و تجهیزات ساختمان و مورد پیش فروش و هم چنین خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی ، در برابر پیش خریدار و اشخاص ثالث مسئول است و باید مسئولیت خود را از این جهات و با هزینه خود نزد ، یکی از شرکت های بیمه ایرانی به نفع پیش خریدار یا قائم مقام پیش خریدار بیمه نماید .
- ۲- در صورت بروز خسارات مرقوم چنانچه میزان خسارات وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق شرکت بیمه پرداخت می شود ، پیش فروشنده ضامن پرداخت مابه التفاوت خسارت وارده خواهد بود.
- ۳- تعهدات پیش فروشنده که به مرجع صادر کننده پروانه ساختمان از قبیل آماده سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی و بهداشتی و نظایر آن با پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد کماکان به عهده و با هزینه پیش فروشنده خواهد بود که از این بابت هیچگونه وجهی را پیش خریدار نباید پردازد .
- ۴- در صورتی که پیش فروشنده در تاریخ مقرر مرقوم مورد پیش فروش را تخلیه و تحویل پیش خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجرای بند (۳) سایر الزامات متعهد و مکلف است به شرح زیر جریمه تأخیر به پیش خریدار پردازد و اجرای مقررات این بند ( بند چهارم ) مانع از اعمال خیارهای برای پیش خریدار نیست و جرائم تأخیر مذکور عبارتست از :



ISC دارلده مجور  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



- ۴-۱- چنانچه واحد مورد پیش فروش و بخش های اختصاصی نظیر پارکینگ و انباری اختصاصی در زمان مقرر قابل بهره برداری نباشد تا زمان تحویل مورد پیش فروش به خریدار ، معادل اجرت المثل بخش تحویل نشده .
- ۴-۲- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت های مشاعی و مشترک ، روزانه به میزان ..... درصد ( که کمتر از نیم درصد نباشد ) بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش خریدار .
- ۴-۳- در صورت عدم انجام تعهدات پیش فروشنده در قسمت های خدمات عمومی مرقوم موضوع بند چهارم فوق از قبیل خیابان ، فضای سبز ، مسجد ، مدرسه و امثال آن روزانه میزان ..... در هزار ( که کمتر از یک در هزار نباشد ) بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش خریدار .
- ۴-۴- در صورت عدم اقدام به موقع به تنظیم و امضای سند رسمی انتقال به نام پیش خریدار یا به نام ایادی قانونی بعدی پیش خریدار ، روزانه به میزان ..... در هزار ( که کمتر از یک در هزار نباشد ) مبلغ قرارداد متن .
- ۴-۵- نرخ های جرائم مذکور بنا به توافق و تراضی طرفین تعیینی گردیده است .
- ۵- چنانچه مساحت آپارتمان و پارکینگ مورد پیش فروش براساس صورت مجلس تفکیکی کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در بالا باشد ، مابه التفاوت بر مبنای نرخ مندرج در قسمت بها ( قیمت ) این سند رسمی مورد محاسبه قرار خواهد گرفت . لیکن در صورتی که مساحت مزبور مورد پیش فروش تا پنج درصد (۵٪) افزون بر زیربنای هر بخش از مورد پیش فروش باشد ، هیچ یک از طرفین حق فسخ این سند را ندارند و در صورتی که بیش از پنج درصد (۵٪) باشد صرفاً و فقط پیش خریدار یا قائم مقام پیش خریدار حق فسخ این سند را دارد .
- ۵-۱- چنانچه مساحت آپارتمان و بخش های منضم به آن ( پارکینگ اختصاصی ) متر از نود و پنج درصد (۹۵٪) مورد پیش فروش باشد ، پیش خریدار یا قائم مقام پیش خریدار حق فسخ این قرارداد را دارد یا می تواند از حق خود در فسخ این سند صرفنظر کرده و خسارت وارده را بر پایه قیمت روز بنا و بر اساس نظر کارشناسی توسط یک نفر کارشناس رسمی راجعه دادگستری از پیش فروشنده یا قائم مقام پیش فروشنده مطالبه و وصول کند .
- ۵-۲- در کلیه مواردی که پیش خریدار به دلیل تخلف پیش فروشنده ناشی از این سند رسمی از حق فسخ استفاده و آن را اعمال می نماید ، پیش فروشنده باید خسارات وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا بر مبنای برآورد کارشناس مرضی الطرفین به پیش خریدار بپردازد .
- ۵-۳- در صورت عدم تراضی در انتخاب کارشناس مرضی الطرفین مذکور مبنای برآورد یک نفر کارشناس راجعه رسمی دادگستری خواهد بود که به حکم قرعه از بین سه نفر کارشناس راجعه رسمی دادگستری انتخاب خواهد شد .
- تبصره : در صورت عدم توافق طرفین در رابطه با اجرای مفاد ۲-۵ و ۳-۵ مزبور ، پیش فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی پیش خریدار را براساس قیمت روز بنا طبق نظر کارشناس راجعه منتخب مراجع قضائی همراه سایر خسارات قانونی به پیش خریدار مسترد نماید .
- ۶- در مواردی که بانک ها به پیش خریدار بر اساس این قرارداد ، تسهیلات خرید می پردازند ، وجه تسهیلات از طرف پیش خریدار توسط بانک پرداخت کننده به حساب پیش فروشنده بابت اقساط اولیه بها ( قیمت ) مرقوم در این سند که پیش خریدار آن را نپرداخته باشد ضمن دریافت قبوض اقساطی مربوطه واریز و مالکیت عرصه به نسبت سهم مورد پیش فروش مندرج در این سند و نیز حقوق پیش خریدار نسبت به واحد مورد پیش فروش به عنوان تضمین اخذ می گردد .
- ۶-۱- در صورتی که پرداخت تسهیلات بانکی بیش از اقساط اولیه باشد مازاد به پیش خریدار تأدیه خواهد شد .
- ۷- طرفین حق هیچگونه ادعا و اعتراضی در رابطه با تغییر بها ( قیمت ) و تغییر مشخصات مورد معامله را ندارند و ضمن العقد لازم چنین حق احتمالی فعلی ، بعدی و آتی را از خود ساقط نمودند .
- ۸- در صورتی که عملیات ساختمان پلاک ثبتی مذکور متناسب با مفاد این قرارداد پیش فروش بنا به اعلام و تشخیص پیش خریدار به این دفترخانه ، پیشرفت نداشته باشد پیش خریدار یا قائم مقام پیش خریدار می تواند پرداخت اقساط بها ( قیمت ) را منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر ساختمان که به شهرداری منطقه مربوطه معرفی شد ، مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش فروشنده نماید و مهندس ناظر مربوطه مکلف است به تقاضای هر یک از طرفین ظرف مدت یک ماه از تاریخ تقاضا گزارش پیشرفت کار را به متقاضی ارائه نماید .
- ۹- پیش خریدار یا قائم مقام پیش خریدار به نسبت اقساط پرداخت شده ، مالک ملک مورد پیش فروش می گردد و در پایان مدت قرارداد حاضر و اتمام ساختمان با تأیید مهندس ناظر ( که مهندس ناظر به شرح مندرج در بند هشتم مرقوم مکلف به انجام آن است ) در صورتی



ISC دارلده مجور  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



که تمام اقساط اعم از اولیه و آخریه را پرداخته ، با ارائه مدارک مبنی بر ابقاء تعهدات ، می تواند با مراجعه به این دفترخانه یا به دفترخانه قائم مقام این دفترخانه تنظیم سند رسمی انتقال قطعی مورد پیش فروش را به نام خود درخواست نماید .

۹-۱- چنانچه فروشنده یا قائم مقام پیش فروشنده حداکثر ظرف مدت ده (۱۰) روز از تاریخ رؤیت یا ابلاغ قانونی پس از اخطار قانونی این دفترخانه یا دفترخانه قائم مقام این دفترخانه از تنظیم و امضاء انتقال مال پیش فروش شده این سند رسمی خودداری نماید این دفترخانه یا دفترخانه قائم مقام این دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت به تنظیم و امضاء سند رسمی به نام پیش خریدار یا ایادی قانونی بعدی پیش خریدار با قائم مقامی پیش خریدار یا ایادی قانونی بعدی پیش خریدار از جانب پیش فروشنده ( ایجاباً و قبولاً ) می نماید .

در این راستا این پیش فروشنده به ادارات ثبت اسناد و املاک و امور مالیاتی و شهرداری و سازمان تأمین اجتماعی بر حسب مورد علاوه بر حقی که به شرح بالا به پیش خریدار یا به قائم مقام وی داده نیز حق داده و می دهد که پاسخ استعلامیه های راجعه دفترخانه مربوطه را صادر و ارسال کند . هم چنین به اداره ثبت اسناد و املاک راجعه حق می دهد که بدون ارائه و ملاحظه سند مالکیت در صورتی که مورد پیش فروش خروجی نداشته باشد اقدام به تنظیم و امضاء سند پیش قید شده گردد .

۹-۲- بدیهی است اداره محترم ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک پلاک ثبتی موصوفه به تقاضای دینفع ( پیش خریدار یا ایادی قانونی بعدی پیش خریدار) در رابطه با اجرای مفاد بند (۹-۱) مذکور نسبت به تفکیک یا افراز مورد پیش فروش حسب مفاد ذیل ماده (۱۳) قانون پیش فروش ساختمان اقدام می نماید.

۹-۳- در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش خریدار ، چنانچه پیش فروشنده تا زمان انقضای مدت یان قرارداد پیش فروش موفق به تکمیل پروژه ساختمان پلاک ثبتی ذکر شده نگردد با تأیید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر اینکه صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است ( کمتر از ده درصد « ۱۰٪ » پیشرفت فیزیکی مانده باشد ) پیش خریدار می تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به این دفترخانه یا به قائم مقام این دفترخانه مراجعه کرده و خواستار تنظیم و امضاء سند رسمی انتقال قطعی مورد پیش فروش به قدرالسهم خود گردد .

۹-۴- در اجرای مفاد بند (۹-۳) مزبور مفاد بندهای (۹-۱) و (۹-۲) مذکورین نیز متسری است . و به هر حال اجرای مفاد بند (۹-۲) مرقوم مانع اجرای بند (۹-۳) نخواهد بود.

۹-۵- حقوق دولتی و هزینه ها از قبیل مالیات نقل و انتقال ، مالیات مشاغل ( در صورتی که مورد پیش فروش با کاربری غیر مسکونی باشد ) ، مالیات سرقفلی بر حسب مورد ، عوارض نوسازی ، پسماند ، خدمات ، مشاغل و آموزش و پرورش و نصف خرج محضر اعم از حق الثبت ، حق التحریر ، بهای اوراق مصرفی و احتمالی پاداش کارکنان دفترخانه و کل هزینه های مربوط به اخذ پایان کار ، استعلامیه ها به عهده پیش فروشنده است .

۹-۶- بهای مندرج در سند رسمی انتقال قطعی مطابق با ارزش معاملاتی موضوع گواهی مالیاتی خواهد بود و اگر پیش خریدار خواسته باشد که طبق بها ( قیمت ) مندرج در این سند رسمی بهای واقعی آن قید شود چنانچه اضافه هزینه ای علاوه بر آنچه برابر قیمت گذاری ارزش معاملاتی مرقوم احتمالاً در برگرد مابه التفاوت به عهده پیش خریدار خواهد بود.

۹-۷- چنانچه حقوق دولتی و هزینه هائی که طبق مقررات با عنایت به شرح بالا برعهده پیش فروشنده بوده و توسط پیش خریدار پرداخت شده باشد مانع استیفای مبلغ هزینه شده اخیر با ارائه قبوض مثبتته از محل بها ( قیمت ) مذکور در این سند رسمی با کسب نظر هیأت داوری مندرج در ذیل نخواهد بود.

توجه - عرصه و اعیان مورد پیش فروش با التفات به ماده پانزده (۱۵) قانون پیش فروش ساختمان نیز اقساط و وجوه وصول و یا تعهد شده بابت آن ، قبل از انتقال رسمی قطعی مورد پیش فروش به پیش خریدار یا به ایادی قانونی بعدی پیش خریدار قابل توقیف و تأمین به نفع پیش فروشنده یا طلبکار او نیست.

۱۰- در صورت عدم پرداخت اقساط بها ( قیمت ) در مواعید مقرر جزئاً یا کلاً پیش فروشنده باید مراتب را کتباً به این دفترخانه یا قائم مقام قانونی این دفترخانه یا قائم مقام قانونی این دفترخانه اعلام کند. در این صورت این دفترخانه یا قائم مقام قانونی این دفترخانه ظرف مهلت یک هفته از تاریخ اعلام مرقوم به پیش خریدار اخطار می نماید تا ظرف یک ماه از تاریخ رؤیت یا ابلاغ نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید در غیر این صورت پیش فروشنده حق فسخ این سند را با رد وجوه دریافتی خواهد داشت .

تذکر - اقدام اجرایی پیش فروشنده نسبت به وصول اقساط معوقه مانع از اجرای حق فسخ این سند توسط پیش فروشنده خواهد بود.

۱۱- واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش فروشنده نسبت به مورد پیش فروش این سند رسمی و عرصه آن پس از اخذ رضایت رسمی پیش خریدار یا قائم مقام قانونی پیش خریدار بلامانع است .





ISC دارلده مجور  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



- ۱۲- پس از تنظیم و امضاء سند انتقال قطعی موصوفه به نام پیش خریدار یا به نام قائم مقام پیش خریدار و انجام کلیه تعهدات ، قرارداد حاضر از درجه اعتبار ساقط و طرفین ملزم به اعاده آن به این دفترخانه یا قائم مقام این دفترخانه می باشند .
- ۱۳- مدت این سند از تاریخ زیر لغایت تنظیم و امضاء سند رسمی قطعی مربوطه خواهد بود.
- ۱۴- کلیه اختلافات ناشی از تعبیر ، تفسیر و اجراء مفاد این سند رسمی توسط هیأت داوران متشکل از یک داور از سوی پیش خریدار و یک داور از سوی پیش فروشنده و یک داور مرضی الطرفین و در صورت عدم توافق بر انتخاب داور مرضی الطرفین یک داور با معرفی رئیس دادگستری شهر تهران انجام می پذیرد .
- داوران ، در صورت نیاز می توانند از نظریه کارشناسان راجعه رسمی دادگستری تهران استفاده نمایند.
- دآوری موضوع این سند رسمی تابع مقررات آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی خواهد بود.
- سایر مستندات : ۱- تصاویر پروانه ساخت کل ساختمان به شماره مزبور و شناسنامه فنی مستقل هر واحد . ۲- بیمه نامه مربوط به شماره ..... مورخ ..... صادره از شرکت ..... ۳- تصویر تأییدیه مورخه ..... مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان . ۴- پاسخ استعلامیه
- تاریخ : ( روز ، ماه ، سال به حروف) ..... محل امضاء :

### نتیجه گیری:

در واقع با افزایش روز افزون عرضه و تقاضا در زمینه پیش فروش ساختمان، مشکلات و معضلاتی هم که گریبان گیر پیش خریدار می شد، روز به روز زیاده تر و پیچیده تر می گردید، این معضلات زاینده ی زندگی شهری و گرانی قیمت زمین و نداشتن پول کافی و در نتیجه ایجاد تراکم در ساخت و نبود قانونی که از این قشر حمایت نماید، بود. پاسخگویی به این نیاز اولیه و ضرورت داشتن سرپناه برای هر فرد، انسان های امروزی را وادار به انعقاد قراردادهایی می نماید که در گذشته نه چندان دور نظیر آن را نمی توان یافت.

انعقاد قرارداد پیش فروش ساختمان یکی از پدیده های نوظهور است، یک قرار دادی که بر طبق نیاز جامعه و به صورت عرفی پا به عرصه وجود گذاشت، بطبع چون قانون خاصی آن را حمایت نمی کرد و نام معینی نمی شد بر آن نهاد، بنابراین به خاطر نبود قانون، پیش خریداران در بسیاری از موارد در دام شیادان و کلاهبرداران گرفتار شده و سرمایه خود را از دست می دادند.

تصویب قانون پیش فروش ساختمان بارقه ی امیدی در دل پیش خریداران ایجاد کرد. از مطالعه و بررسی این قانون به این نکته کلی میتوان دست یافت که هدف اصلی قانون گذار از وضع این قانون حمایت کامل از پیش خریدار بوده است و نهایت تلاش در آن شده است که از سوء استفاده هایی که ممکن است توسط پیش فروشنده صورت گیرد جلوگیری به عمل آید.

قراردادهای پیش فروش آپارتمان به لحاظ رشد شهرنشینی و گرایش مردم به آپارتمان نشینی در جامعه کنونی ایران به طور گسترده- ای در میان مردم رواج یافته است و انبوه سازان، شرکت های بزرگ ساختمانی و دستگاه های دولتی از طریق پیش فروش آپارتمان قبل از شروع عملیات ساختمانی سعی در جمع آوری سرمایه لازم برای این فعالیت اقتصادی سودآور می نمایند. حقوق دانان، قضات و وکلا و اشخاص دست اندرکار بایستی چنین قراردادهایی را در قالب نهادهای حقوقی و فقهی موجود توجیه و تبیین نمایند تا در اثر انتخاب قالبی مناسب و صحیح در صورت بروز اختلاف، اتخاذ تصمیم قانونی به عمل آید.

در تعریف قرارداد پیش فروش آپارتمان گفتیم که قراردادی است که به موجب آن فروشنده تعهد می کند، آپارتمانی را مطابق نقشه ساختمانی و اوصاف قراردادی، ساخته و پس از تکمیل آن در موعد مقرر و در ازاء دریافت مبلغ قراردادی به خریدار تحویل نماید. این توافق و تراضی طرفین، همانطوری که ذکر شد قرارداد تلقی و از لحاظ ماهیت حقوقی خرید و فروش ( بیع ) بر آن صدق می نماید. لذا با توجه به اصول کلی دارای شرایط اساسی صحت معامله می باشد.

شرایط عمومی باید در هر عقد و قراردادی صرف نظر از نوع آن موجود باشد و الا عقد و قرارداد معتبر نخواهد بود. قرارداد پیش فروش آپارتمان نیز بایستی حاوی شرایط اساسی صحت معاملات بر اساس ماده ۱۹۰ ق.م.باشد.

قراردادهایی که واجد شرایط فوق باشد و مخالفت صریح با قوانین آمره نداشته باشد، با توجه به قاعده اصله الصحه معتبر است. فقدان یکی از شرایط مزبور گاهی سبب بطلان قرارداد و گاهی موجب عدم نفوذ آن می گردد. مثلاً فقدان قصد، عقد را باطل می کند ولی فقدان رضا و اهلیت در بعضی موارد سبب عدم نفوذ قرارداد می گردد. بنابراین می توان گفت مجموعاً قراردادها از حیث تاثیر وجود و عدم وجود شرایط اساسی به سه دسته تقسیم می گردد:



ISC دارلده مجور  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



۱- قرارداد صحیح، قراردادی است که علاوه بر شرایط اختصاصی خود، تمام شرایط اساسی معاملات را دارا باشد. قرارداد صحیح تمام آثار حقوقی خود را ایجاد می کند.

۲- قرارداد باطل، قراردادی است که فاقد بعضی از شرایط مندرج در ماده ۱۹۰ ق.م.ب. باشد. مانند قراردادی که در آن مورد معامله معین نباشد.

۳- قرارداد غیر نافذ، قراردادی است که فاقد بعضی از شرایط باشد مانند قراردادی که مکره واقع می سازد که به علت فقدان رضا، غیر نافذ است. قرارداد غیر نافذ، باطل و کان لم یکن نیست ولی صحیح و معتبر هم نمی باشد و در حالت عدم نفوذ اثر حقوقی ندارد، این قرارداد می تواند با الحاق رضایت بعدی از جانب کسی که رضایت او شرط است کامل شده و آثار حقوقی خود را ایجاد کند.

برای تشخیص ماهیت قصد و متمایز بودن آن از عناصر رضا لازم است مراحل مختلف روانی کسی را که قصد خرید یک واحد مسکونی یا آپارتمان تا تنظیم قرارداد را دارد، از نظر فعل و انفعالات دماغی بررسی کنیم: مرحله تصور، مرحله تدبیر و سنجش، مرحله تصمیم، مرحله اجرای تصمیم.

اما در رابطه با صحت خرید و فروشی که در خارج از دفاتر اسناد رسمی تنظیم سند شود باید گفت، این خرید و فروش هیچ اعتباری ندارد، چراکه سند عادی تلقی می شود و سند رسمی نیست. سند رسمی در قانون مدنی تعریف خاص خود را دارد، سند رسمی، لازم الاجراست درحالیکه سند عادی لازم الاجرا نیست، بنابراین قبل از تنظیم مبیعیه نامه و قولنامه به صورت دستی بهتر است به دفاتر اسناد رسمی مراجعه شود و استعمال شود برای این که بدانند آخرین مالک کیست.

همچنین باید گفت مشاورین املاک وظیفه دارند پیش خریدار و پیش فروشنده را پس از توضیحات کامل به دفاتر اسناد رسمی راهنمایی نموده و خودشان حق تنظیم قرارداد پیش فروش را ندارند.

در رابطه با مزیت تنظیم قرارداد پیش فروش آپارتمان در دفاتر اسناد رسمی باید گفت با تحقق قانون پیش فروش ساختمان، تنظیم سند، دیگر در بنگاهها صورت نمی گیرد و این کار بایستی در دفاتر رسمی انجام گیرد فلذا با صدور کد رهگیری در دفاتر رسمی از فروش یک ساختمان به چند نفر جلوگیری می شود.

حق الثبت بابت اسناد اخذ نمی شود، اما فقط حق التحریری که توسط قوه قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بر اساس قیمتی که آپارتمان دارد، تعیین شده است و دارایی منطقه اعلام می کند، اخذ خواهد شد. کسانی که از امروز مبادرت به تنظیم سند عادی کنند یا اگر این کار در بنگاه های املاک انجام شود، برای اولین بار یکسال پرنده تعلیق می شود، برای دومین بار دوسال و برای سومین بار کلا پروانه کسب باطل می شود.

و اما در رابطه با موانع اجرای قانون پیش فروش آپارتمان باید گفت، از آنجایی که برای صدور مجوز پیش فروش، نیاز به اقراض مالکیت متقاضی جواز، مجاز بودن صاحب ملک و پیشرفت فیزیکی حداقل به میزان ۳۰ درصد می باشد، پیش فروش آپارتمانی که ۳۰ درصد از نظر فیزیکی پیشرفت کار ندارد ممنوع بوده و با متخلف از این قانون برخورد می شود. همچنین برای صدور مجوز تنظیم قرارداد پیش فروش آپارتمان لازم است، شهرداری ها اقدام به صدور شناسنامه فنی نمایند.

اما در حال حاضر شهرداری ها از این اقدام سر باز زده و به همین جهت دفاتر اسناد رسمی نیز از تنظیم قرارداد پیش فروش بدون دریافت شناسنامه فنی خودداری به عمل می آورند. چرا که این امر خلاف قانون می باشد.

در رابطه با تحلیل قانون پیش فروش آپارتمان نیز در متن این پایان نامه به بیان مطالبی پرداختیم که بعنوان جمع بندی آن مطالب و نتیجه گیری می توان گفت؛ قانون پیش فروش ساختمان در ۸۹/۱۰/۱۲ در صحن رسمی مجلس تصویب و در تاریخ ۸۹/۱۱/۱۸ پس از تأیید شورای نگهبان از طریق رییس مجلس شورای اسلامی ابلاغ شده است، این قانون در ۲۵ ماده و چهار تبصره بیانگر صورت خاصی از قراردادهای متداول ساختمانی است که احکام حقوقی و ضمانت اجرایی کیفری خاصی را در بطن خود نگه داشته است که متاسفانه تاکنون شکل عملی به خود نگرفته است.

قانون ساختمانهای پیش فروش مثل سایر قوانین دارای نقاط ضعف و قوت زیادی می باشد. این قانون بیشتر منافع پیش خریدار را در نظر گرفته است.

ماده ۲۰ قانون پیش فروش ساختمان مغایر اصل ۳۴ قانون اساسی است.

در این قانون کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجراء مفاد قرارداد پیش فروش را به داوری ارجاع می نماید در حالی که طبق قانون اساسی هر کس برای اعاده حق خود حق مراجعه به دادگاه صالح را دارد و داوری باید به تراضی طرفین باشد.



ISC دارنده مجوز  
۲۰۸۰۱ - ۹۶۱۷۰



این قانون طرفین را مستقیماً به داوری ارجاع کرده است. در این مورد حق طرفین از لحاظ حقوقی مورد اجحاف واقع شده و در صورت مراجعه به دادگاه؛ دادگاه باید رای به عدم صلاحیت داده و پرونده را به داوری ارجاع کند. تجاری که در کشور داشته‌ایم نشان داده است که در موردی یا قانون نداشته یا قانون برای آن مورد بسیار قدیمی بوده است. ولی در مورد قانون فعلی پیش فروش ساختمان، اجرای آن را موکول به تفسیر آئین نامه کرده است. در مورد این قانون وضعی که دیده می شود در مورد خود قانون نبوده بلکه در مورد مجریان آن می باشد، موارد مورد بحث جرایمی است که قانون به عهده پیش فروشان گذاشته است.

فلسفه این قانون به این مورد برمی گردد که قانون گذار خواسته است که حتماً یک واحد آپارتمان فقط به یک خریدار فروخته شود یا پیش فروش شود. حل این مشکل را قانونگذار بوسیله سند رسمی انجام داده است تا هرکسی که می خواهد دست به عمل پیش فروش بزند از طریق نشر آگهی در رسانه های جمعی و گروهی اقدام کند.

اگر این عمل بدون رعایت مقررات اولیه صورت گیرد از نظر قانون جرم محسوب می شود، البته این جرم، جرم مطلق نبوده بلکه جرم مادی صرف تلقی می شود و به محض عمل فروشنده که شامل درج آگهی و آماده سازی مقدمات اولیه نیز این عمل جرم محسوب می شود.

این قانون برای مشاورین املاک هم جرایم و مجازات‌هایی را در نظر گرفته است، اگر انبوه ساز مدارک و اسنادی را که از طرف مراجع ذی صلاح تایید شده است را ارئه نکرده و رسانه اقدام به درج آگهی نماید رسانه مزبور قابل پیگرد قانونی می باشد.

نگاه پیش خریدار به قرارداد اینگونه است که این قرار داد چقدر اجرایی است؟ چه مقدار احتمال وجود دارد که طرف معامله پس از انجام معامله از زیر بار مسئولیت این معامله شانه خالی کند و یا اینکه پیش فروشنده این نگاه را دارد که پیش خریدار بعد از قرار داد احتمال دارد از پرداخت ما بقی هزینه شانه خالی کند؟ و چندین سوال دیگر که در ذهن دو طرف معامله وجود دارد. دلایل وجود اینگونه سوالات در عدم کارایی دستگاههای اجرایی است و این مشکل با تصویب این قانون تا حدی رفع شده است.

این قانون باعث بالا رفتن هزینه‌ها شده است، مثلاً معاملات از بنگاه‌ها به دفترخانه های رسمی انتقال داده شده است البته باید این نکته را هم در نظر گرفت که بالا رفتن هزینه ها باعث به وجود آمدن جرایمی در سایر نقاط این قرار داد شده است مثلاً در عملیات اجرایی ساختمان که در این زمینه باید نظارت بیشتری صورت پذیرد.

مشکل دیگری که با تصویب این قانون برطرف شده است عدم تعادل اطلاعاتی بود. این قانون با دید سختگیرانه ای به نفع پیش خریدار عمل کرده است که باعث با احتیاط عمل کردن پیش فروشنده شده است چرا که فردی که اقدام به ایجاد یک ساختمان می کند صد در صد اطلاعات زیادی در مورد ساختمان دارد تا خریدار و این قانون این مشکل را حل کرده است و این اطلاعات را به پیش خریدار که بیشتر مردم عادی است داده است.

اما علیرغم عمر دو ساله قانون پیش فروش ساختمان، این قانون تاکنون اجرایی نشده است.

بیشتر مردم مثلاً برای پنج طبقه مجوز می گیرند ولی این عادت بوجود آمده است که هفت طبقه می سازند و برای دو طبقه اضافی جریمه می پردازند. متأسفانه ساخت طبقات اضافی خارج از قانون در جامعه عرف شده است.

این قانون دارای ابتکاراتی است که در تاریخ قانون گذاری ایران بی سابقه و یا لاقول کم سابقه می باشد. منجمه نظارت عمومی و نظامی خاص در تشکیل قرارداد آن و وجود نهادهای خاص در حل اختلاف ناشی از این قرارداد که داوری می باشد، وجود کارشناسی خاص جهت تشخیص حسن انجام قرارداد ( مهندس ناظر )، لزوم رعایت تشریفات خاص و محتوای خاص قرارداد که به شکل رسمی تنظیم شده و محتوای الزامی خاصی در آن وجود دارد.

در رابطه با این قانون بایستی به دیدگاه سختگیرانه قانونگذار در صحت مندرجات قرارداد و لزوم تنظیم آن توسط نهادهای خاص که دفترخانه های اسناد رسمی است اشاره کرد. ابهامات و سوالاتی در خصوص کیفیت تدوین و فلسفه قانونگذار و نحوه اجرای آن وجود دارد که منجمه لزوم تدوین آیین نامه‌هایی که عدم تنظیم آن بهانه‌ای جهت عدم اجرا و عدم شفافیت این قانون گشته است.

یکی از موارد نقض قوانین را باید عدم شفافیت آن عنوان کرد و گفت گاه مشاهده می شود افرادی برای یک واحد پنج طبقه مجوز می گیرند ولی این عادت بوجود آمده است که هفت طبقه می سازند و به دنبال آن برای آن دو طبقه اضافی جریمه می پردازند سوال اینست که قانون چرا دستور به تخریب این دو طبقه صادر نمی کند؟ چون خراب کردن یک بنای نوساز دور از عرف است و از لحاظ اقتصادی اینکار به صرفه نمی باشد و تا به حال دیده نشده است که در صورت شکایت در دیوان عدالت اداری، دیوان رای به تخریب صادر کند و همیشه این معضل را با دادن جریمه نقدی جبران کرده است که این یکی از موارد نقض قانون است.



ISC دارلده مجور  
۹۶۱۷۰ - ۲۰۸۰۱



## منابع

- ۱- آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، انتشارات جاودانه جنگل، چاپ اول ۱۳۹۳
- ۲- انوری، حسن، فرهنگ بزرگ سخن، تهران ۱۳۸۱
- ۳- جاوری، عبدالرسول، مسئولیت های ناشی از نقض قرارداد پیش فروش آپارتمان، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، بهار ۱۳۸۹
- ۴- جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چ شانزدهم ۱۳۸۵، ص ۵۹۵
- ۵- جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، ج ۲، تهران، کتابخانه گنج دانش، چ اول ۱۳۷۸
- ۶- دهخدا، دکتر علی اکبر، لغتنامه دهخدا، ج ۴، موسسه انتشارات چاپ دانشگاه تهران، چ دوم ۱۳۷۷
- ۷- سلیمی، صادق؛ دشتبانیان، لیلا، مجله نامه مفید، تابستان ۱۳۹۱، شماره ۹۱
- ۸- عربشاهی، محمود، ماهیت و آثار حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان، پایان نامه رشته حقوق خصوصی، زمستان ۱۳۸۸
- ۹- عمید، حسن، فرهنگ عمید، موسسه انتشارات امیرکبیر، ج اول، چ سوم، تهران ۱۳۶۵
- ۱۰- کاتوزیان، دکتر ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی، اعمال حقوقی قرارداد، ایقاع، شرکت سهامی انتشار، چ سیزدهم ۱۳۸۷
- ۱۱- گرجی، ابوالقاسم، مقالات حقوقی، ج دوم، چ دوم، انتشارات دانشگاه تهران، مهرماه ۱۳۷۵، صص ۲۷۳-۲۷۴
- ۱۲- مدنی، سید جلال الدین، حقوق مدنی، جلد اول، مقدمات و کلیات اموال و حقوق مالی وقف، انتشارات پایدار، چاپ هفتم بهار ۱۳۹۱
- ۱۳- معین، دکتر محمد، فرهنگ فارسی یک جلدی، تهران، نشر یلدا، چ اول ۱۳۸۱
- ۱۴- معین، دکتر محمد، فرهنگ فارسی، ج ۲، انتشارات امیرکبیر، چ پنجم ۱۳۶۴
- ۱۵- مجیدیان، مریم، ماهیت حقوقی و احکام قراردادهای پیش فروش ساختمان، پایان نامه جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، بهار ۱۳۹۲
- ۱۶- سایت اینترنتی املاک ملک یابی به نشانی: <http://melkyabi.ir/?cid=CMSContent&content=759>
- ۱۷- سایت اینترنتی دنیای اقتصاد به نشانی <http://donya-e-eqtasad.com/SiteKhan/892310>