

نقش اجرای قانون پیش فروش ساختمان در کاهش پرونده‌ها و دعاوی در مراجع

سمیرا مقدسی

کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه شاهد تهران

چکیده

پیش فروش ساختمان یکی از پیچیده‌ترین مسائل و موضوعات حقوقی می‌باشد، چراکه براساس آمارهای ارائه شده از پرونده‌های موجود در دادگاه‌های کشور، درصد بالایی از قراردادهای پیش‌فروش، منجر به اختلاف می‌شوند و بسیاری از این معاملات و قراردادهای سر از محاکم قضائی در می‌آورد. این دادرسی‌ها گاهی مدت‌ها به طول انجامیده و دلیل این امر هم، ریشه در پیچیدگی قراردادهای وجود ورود اشخاص ثالث، مسائل فنی و اجرایی و مانند آن دارد. تحقیق حاضر به روش توصیفی - تحلیلی، با عنوان «نقش اجرای قانون پیش فروش ساختمان در کاهش پرونده‌ها در دعاوی مراجع»، به تحقیق و بررسی پرداخته و چنین ارزیابی کرده است که تضمین حقوق افراد، کاهش تراکم دعاوی در محاکم و مراجع قضائی و شبه قضائی و کاهش تشکیل پرونده در سایر ادارات و نهادها از مهمترین آثار مستقیم و اصلی ناشی از اجرای قانون پیش فروش ساختمان‌ها قلمداد می‌شود، بعلاوه اینکه اجرای قانون مزبور از آثاری تبعی و غیرمستقیم نیز برخوردار است که عبارتند از: ایجاد آرامش نسبی در بازار مسکن، ایجاد زمینه اطمینان و اعتماد برای پیش خریداران، تسهیل امور برای صاحب خانه شدن اقشار متوسط و کم بضاعت، جلوگیری از اتلاف وقت و سرگردانی افراد در محاکم قضائی، فراهم شدن زمینه‌های کنترل کیفی بیش‌تر در ساخت بنا با نظارت پیش بینی شده و امکان کنترل و جهت‌دهی قیمت مسکن، متناسب با مرور زمان.

واژگان کلیدی: پیش فروش ساختمان، کاهش دعا، ضمانت اجرا.

مقدمه

در سال های اخیر پرداخت وام های کلان به افراد موجب شد تا بخش زیادی از این وام ها به سمت خرید اراضی شهری، کشاورزی و باغی سوق داده شد و ابنیه به صورت انبوه ساخته شود. بدیهی است که بازخورد افزایش ساخت و ساز، در افزایش دعاوی در محاکم و ایجاد پرونده های حقوقی می باشد. مصاحبه ها و نوشته هایی که از سوی مقامات مسئول در این زمینه در رسانه های مختلف صورت می پذیرد، مبین وجود پرونده های بسیار در محاکم دادگستری و حتی سایر مراجع و ادارات است. هر پرونده قضایی که در کشور تشکیل می شود شاید چندین نفر را گرفتار خود می کند و حداقل برای چند خانواده دغدغه محسوب می شود. وجود پرونده های مربوط به پروژه هایی که از جهت کثرت شاکیان و مدعیان بعضاً به چند هزار نفر نیز می رسد که دستگاه قضاء را به معنی واقعی کلمه به مشقت انداخته و مالبختگان را به امید احقاق حق، سالها منتظر می گذارد. اکنون قانگذار تلاش کرده است تا براساس قانون پیش فروش ساختمان، مقوله پیش فروش ساختمان، بعنوان مصدقی شایع از ساخت و ساز را با انضباط جدی ساماندهی کند. به گواهی شواهد و قرائن موجود و دلائل توجیهی تهیه کنندگان لایحه پیش-فروش ساختمان در مقدمه لایحه، به وضوح اهمیت وجود این قوانین مشخص می شود. اجرای این قانون، از آثار متعددی برخوردار است، از جمله اینکه بنگاههای املاک در اجرای قانون پیش فروش ساختمان، محدود خواهند شد و اقدام انضباطی در این بخش حاکم می شود. در مقابل، نقش ثبت اسناد و املاک پررنگ شده و در حوزه ثبت اسناد و املاک قانونگذار تلاش کرده است تا اسناد مربوط به املاک به دقت در دفاتر ثبت اسناد بررسی شود تا هیچ شائبه ای در تحقق عقد قرارداد خرید و فروش به وجود نیاید. نظر به مطالب یاد شده، باید تلاش کرد تا قانون پیش فروش ساختمان که محور آن پیشگیری از تضییع حقوق عمومی است، به خوبی اجرایی گردد؛ زیرا اگر قانون پیش فروش ساختمان کنار گذاشته شود و اجازه داده شود تا افراد خاص بدون هیچ ردیابی، ثروت کلان کسب کنند، در آینده مشکلات دو چندان خواهد شد. از آنچه گذشت، نگاهی کلی نسبت به آثار اجرای قانون پیش فروش ساختمان محرز می گردد؛ این نوشتار به این مقدار بسنده نکرده و در تلاش است تا با نگاهی جزئی تر، نقش اجرای قانون پیش فروش ساختمان در کاهش پرونده ها و دعاوی در مراجع را مورد مطالعه قرار دهد.

گفتار اول: ساز و کارها و داوری مقرر در قانون برای کاهش پرونده و دعاوی

بند اول: ساز و کارهای قانونی مقرر برای کاهش پرونده و دعاوی

متأسفانه اکثریت قراردادهای پیش فروش ساختمان عمدتاً به دلیل تخلفات عدیده پیش فروشندگان و سازندگان منجر به درگیر شدن مراجع مختلف قضائی و غیرقضائی در نتیجه طرح شکایات یا دعاوی توسط پیش خریداران می شود. افراد و یا شرکت های مختلف ساختمانی در قالب عناوین گوناگون، به دلیل تامین هزینه های ساخت و ساز با تنظیم قراردادهایی که در اکثر اوقات یک طرفه بوده، به ضرر پیش خریداران اقدام و حتی در برخی موارد نیز با سوءنیت مرتکب عناوین مجرمانه بسیاری که از شایع ترین آنها کلاهبرداری و انتقال مال غیر است، موجبات تشکیل دعاوی حقوقی و کیفری متعدد در مراجع قضائی و شبه قضائی می شوند که به تبع این اقدامات سودجویانه نهادها و ادارات متعددی درگیر این مسئله شده اند. (ولویون، 1380، ص 17) به نحوی که برخی از این پرونده ها و دعاوی شهرت کشوری پیدا کرده و سالهاست که محاکم قضائی و غیرقضائی متعددی درصدد حل و فصل این دعاوی هستند. با توجه به مفاد قانون پیش فروش ساختمان و با واکاوی ساز و کارهای مقرر، تاثیر آنها را در کاهش پرونده ها و دعاوی در مراجع مختلف مورد بررسی قرار دهیم.

بند دوم: تمهیدات قانونی

در قانون پیش فروش ساختمان قانون گذار تشریفات و تمهیداتی را برای انتقاد قرارداد پیش بینی نموده که از آنها تعبیر به اقدامات پیشگیرانه شد. از جمله این تمهیدات موارد ذیل است.

– وجود سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره و یا سند دال بر اجازه احداث بنا در زمین مورد نظر.

- اخذ پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد توسط پیش فروشنده.
- مسئولیت پیش فروشنده نسبت به عیب بنا در حین ساخت و حتی بعد از آن در قبال پیش خریدار و اشخاص ثالث.
- تأییدیه و نظارت مهندس ناظر در مراحل مختلف ساخت و تکمیل بنا و ...
پیش‌بینی تمهیدات مقرر در قانون در نتیجه منشاء اختلافاتی بوده که در قراردادهای پیش فروش ساختمان بین طرفین ممکن است حادث شود و قانون‌گذار درصدد این بوده که با وضع این تمهیدات حتی الامکان در ابتدای امر از بروز اختلافات جلوگیری نموده و طرفین را با حقوق و تکالیف اولیه خود آشنا سازد.

بند سوم: ضمانت‌های اجرائی حقوق و کیفری

در قانون پیش فروش ساختمان ضمانت‌های اجرائی متعددی مقرر شده و این ضمانت اجراها عواملی است که می‌تواند در اجرای بهینه مفاد قانون پیش فروش ساختمان تأثیرگذار باشد. اینک ذیل به طور خلاصه و تیتروار به برخی از این ضمانت اجراها اشاره می‌کنیم.

بند چهارم: ضمانت اجراهای کیفری

- 1- ضمانت اجرای عدم اخذ مجوز انتشار آگهی جهت تبلیغ پیش فروشنده.
- 2- ضمانت اجرای انتشار آگهی قبل از دریافت مجوز مربوطه توسط مطبوعات و رسانه‌ها.
- 3- ضمانت اجرای پیش فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی.
- 4- ضمانت اجرای مقرر برای مشاوران املاک مبنی بر عدم تنظیم قرارداد پیش فروش. (قنوتی، 1394، ص 127)

بند پنجم: ضمانت اجراهای حقوقی

- 1- ضمانت اجرای عدم احداث یا تکمیل ساختمان با شرایط مقرر
- 2- ضمانت اجرای عدم تحویل موضوع قرارداد در موعد مقرر
- 3- ضمانت اجرای عدم انتقال قطعی (رسمی)
- 4- ضمانت اجرای ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و عدم رعایت و ضوابط قانون مدنی
- 5- ضمانت اجراء عدم پرداخت ده درصد بهاء حین تنظیم قرارداد
- 6- ضمانت اجرا عدم پرداخت اقساط بهاء یا عوض قراردادی
- 7- ضمانت اجراء انتقال بدون رضایت پیش فروشنده

گفتار دوم: مفهوم داورى اجبارى

با وجود گذشت بیش از سه دهه از ایجاد تحول در نظام قضایی کشور و افزایش انتظارات مردم از دستگاه قضایی برای تحقق عدالت در جامعه، قوه قضاییه هم‌چنان با مشکلاتی مانند اطاله دادرسی، حجم بالای ورودی پرونده به دستگاه قضایی، پایین بودن آگاهی‌های حقوقی مردم و ... مواجه است. کاهش روند رسیدگی به اختلافات در نظام قضایی ایران همواره یکی از دغدغه‌های مسئولان دستگاه قضایی بوده است. نظام قضایی کشور در سال‌های اخیر تلاش زیادی در جهت کاهش ورودی پرونده به دادگاه‌ها انجام داده که طبق آماری که اخیراً منتشر شد، این تلاش‌ها با موفقیت‌هایی نیز همراه بوده است. ترویج صلح و سازش با استفاده از یک پتانسیل قانونی و البته کاملاً عقلایی با عنوان «داوری» یکی از راهکارهایی است که می‌تواند دستگاه قضا را بیش از پیش در پیمودن این مسیر یاری دهد. (غریبه، 1389، ص 67) داورى یک نهاد رسیدگی به اختلافات بین اشخاص است که اشخاص رسیدگی کننده، منتخب طرفین اختلاف هستند. داورى به عنوان یکی از مراجع رسیدگی کننده از گذشته تا به امروز وجود داشته است که مهم‌ترین رسیدگی آن، در محور حقوق خصوصی است و کاربرد به‌سزایی در رسیدگی به حقوق کیفری و جزا ندارد. داورى در حقوق خصوصی و مدنی به غیر از بخشی را که قوانین رسیدگی به اختلاف و دعاوى راجع به آن-ها را به طور واضح بین کرده‌اند. مانند ورشکستگی، طلاق و نکاح، نسب - سایر موضوعات را در بر می‌گیرد. موارد مفصلی در

قانون آیین دادرسی مدنی و قانون داورى تجارت بین‌الملل وجود دارد که به طور عمده قوانین داورى را تشکیل می‌دهند و در موارد خاص مثل بورس نیز اختلافات به داورى ارجاع داده شود. داورى ناشی از اصل حاکمیت اراده است. منشا داورى از حقوق خصوصی است که در آن محوریت با اشخاص است و شرایط و آثار را در زمره قانونی اشخاص تعیین می‌کنند. از لحاظ نظری مقررات خوبی در زمینه داورى در قانون آیین دادرسی مدنی پیش‌بینی شده است، اما در عمل چندان مورد استقبال قرار نگرفته است. نقش عمده معرفی داورى را قوه قضاییه بر عهده دارد و می‌تواند در تبلیغ و تثبیت و توسعه داورى، نقشی خطیر ایفا کند. داورى می‌تواند برای شور بین اعضاء، استماع شهادت شهود و کارشناسان طرفین، یا بازرسی کالا و سایر اموال و یا اسناد و مدارک، در هر محلی که خود مقتضی بداند، تشکیل جلسه دهد، مگر این‌که طرفین به نحو دیگری توافق کرده باشند. (همان، ص 69) داورى به این معنی است که طرفین اختلاف بدون مراجعه به دادگاه شخصی را برای رسیدگی به اختلاف بالفعل یا بالقوه خود انتخاب کنند. یکی از مشکلات موجود در سیستم قضایی کشور که شاید سرمنشاء اصلی افزایش حجم پرونده‌های ورودی به دستگاه قضایی و حتی عامل اصاله دادرسی باشد، پایین بودن فرهنگ حقوقی و قضایی مردم است؛ به طوری که امروزه در میان مردم جامعه عادت شده است که برای کوچک‌ترین مساله‌ای که اتفاق می‌افتد به محاکم قضایی مراجعه می‌کنند. هرچند توسل مردم به محاکم قضایی برای حل مشکلات و احقاق حقوق از دست‌رفته‌شان حقی طبیعی است، اما اگر مردم عادت کنند که مشکلات کوچک خود را با میانجیگری بزرگان فامیل خود یا محله‌شان برطرف کنند، به طور قطع دستگاه‌های قضایی نیز با دقت بیش‌تری به پرونده‌های مهم رسیدگی می‌کند. بنابراین داورى عبارت است از رفع بین متداعیین در خارج از دادگاه به وسیله شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی مرضی‌الطرفین و یا انتصابی، به عبارت دیگر فصل خصومت توسط غیرقانونی و بدون رعایت تشریفات رسمی رسیدگی دعاوی را داورى و کسی که جهت داورى انتخاب شده باشد را داور می‌نامند.

مواد 454 تا 502 قانون آئین دادرسی مدنی به موضوع داورى اختصاص یافته و قوانین متفرقه دیگری نظیر قانون داورى تجاری بین‌المللی و ... به آن مهم اختصاص یافته ولیکن به لحاظ اختیاری بودن ارجاع دعاوی به داورى، قانون‌گذار توفیق چندانى به هدایت مردم به ارجاع اختلاف حقوقی‌شان به داورى نداشته و به همین جهت به ناچار در ارتباط با برخی از موضوعات خاص نظیر قانون پیش فروش ساختمان متوسل به اجبارى اعلام نمودن حل اختلاف از طریق داورى گردیده تا از این طریق از کثرت مراجع به دادگستری و افزایش بی‌رویه ورودی پرونده‌ها به مراجع قضائی و جلوگیری نماید. (سکوتی، 1380، ص 87)

به موجب ماده (2) قانون پیش فروش ساختمان، در قرارداد پیش فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود «...10- معرفی داوران، هم‌چنین در ماده (20) قانون مزبور مقرر گردیده «کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجرای مفاد پیش فروش توسط هیئت داوران متشکل از یک داور از سوی خریدار و یک داور از سوی فروشنده و یک داور مرضی‌الطرفین در صورت عدم توافق بر داور مرضی‌الطرفین یک داور با معرفی رئیس دادگستری شهرستان مربوطه انجام می‌پذیرد. در صورت نیاز داوران می‌توانند از نظر کارشناسان رسمی محل استفاده نماید. آئین نامه اجرائی این ماده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید. داورى موضوع این قانون تابع مقررات آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب خواهد بود.» در ماده (3) همان قانون عنوان گردیده قرارداد پیش فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با رعایت ماده (2) این قانون از طریق تنظیم سند رسمی در نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت می‌گیرد. با توجه به مراتب فوق ملاحظه می‌گردد، در صورت بروز اختلاف فی‌مابین اصحاب دعوی در ارتباط با پیش فروش ساختمان، ارجاع آن به داورى از سوی قانون‌گذار الزامی و اجباری اعلام شده است و موضوع اختلاف توسط هیئت داورى موضوع ماده (20) آن قانون که مقرر گردیده پیش نویس آن متعاقباً تنظیم و تدوین خواهد شد حل و فصل می‌گردد و حتی قبل از بروز اختلاف نیز طرفین به موجب بند 10 ماده 2 قانون مزبور ملزم به معرفی داور منتخب خود به دفاتر اسناد رسمی مربوطه می‌باشند. سوال قابل طرح این‌که با توجه به اصل (44) قانون

اساسی که دادخواهی را حق همه مردم می‌داند و همه آنان حق دارند، به دادگاه صالح دسترسی داشته باشند و اصل (159) قانون اساسی دادگستری را مرجع رسمی تظلمات و شکایات اعلام داشته آیا اجباری اعلام کردن موضوع اختلاف به داوری مغایرت با قانون اساسی ندارد؟ در پاسخ به سوال یاد شده بدو ناگزیر به توضیح سوابق امر در ارتباط با داوری اجباری می‌باشیم. گاهی قانون جانشین اراده یکی از طرفین یا هر دوی آنان شده و اجازه می‌دهد که بدون رضایت یکی از طرفین یا هر دو، دعوا به وسیله داور حل شود. در این صورت داوری را اجباری می‌گویند داوری اجباری به دو صورت است، داوری اجباری نسبی؛ در داوری اجباری نسبی، دادگاه به درخواست یکی از طرفین دعوا، آن را به داوری ارجاع می‌دهد. داور اجباری مطلق؛ در داوری اجباری مطلق، بدون درخواست طرفین و تنها به حکم قانون، دعوا به داوری ارجاع می‌شود. (مدنی، 1382، ص 260).

بند اول: داوری اجباری به موجب قرارداد شرط داوری

چنانچه طرفین به موجب قراردادی توافق نمایند در صورت بروز اختلاف موضوع به داور ارجاع گردد، تا زمانی که طرفین با توافق یکدیگر از شرط یاد شده اعلام عدول ننموده باشند، رعایت شرط مزبور از سوی طرفین الزامی است. در صورتی که بدون توجه به شرط یاد شده هر یک از طرفین، موضوع اختلاف را دادگستری اقامه نمایند، دادگاه مربوطه وفق مقررات قانونی و به استناد مواد (454)، (472) و مفهوم مخالف بند یک ماده (482) ق.آ.د.م قرار عدم استماع دعوی صادر و اعلام خواهد نمود.

بند دوم: داوری اجباری به حکم قانون

داوری اجباری به حکم قانون زمانی است که قانون‌گذار به مصالحی رأی و بدون نیاز به توافق طرفین ارجاع موضوع اختلاف به داوری را الزامی اعلام می‌نماید. برخی از مقررات قانونی که به موضوع داوری اجباری اشاره دارد عبارتند از:

1- مواد (5) و (6) قانون حمایت از خانواده مصوب 15/11/53 که مقرر داشته رسیدگی به کلیه اختلافات ناشی از امر زناشویی و دعاوی خانوادگی حسب درخواست هریک از طرفین دعوی به استثناء رسیدگی به اصل نکاح و طلاق را دادگاه به یک تا سه داور ارجاع می‌نماید.

2- قانون اصلاح مقررات مربوط به طلاق مصوب 21/12/71 مجلس شورای اسلامی که به موجب آن ارجاع به داوری در امر طلاق الزامی اعلام گردیده است.

3- ماده (17) قانون بورس اوراق بهادار مصوب 1345 نیز عنوان داشته «هیئت داوری بورس که به طور دائم تشکیل می‌گردد به اختلاف کارگزاران با یکدیگر و به اختلاف بین فروشندگان یا خریداران با کارگزاران که از معاملات بورس ناشی گردد رسیدگی می‌کند».

4- داوری موضوع اختلاف سازمان‌های دولتی با یکدیگر موضوع بودجه سال 1380 که مرجع حل اختلاف آن کمیسیونی با مسئولیت سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور اعلام گردیده است.

5- النهایه به موجب ماده (20) قانون پیش فروش ساختمان مصوب 18/11/89 مجلس شورای اسلامی که تاکید و اشاره به داوری اجباری دارد.

آیا الزام طرفین جهت حل اختلاف به مراجع غیر دادگستری مغایر قانون اساسی است؟

در پاسخ باید گفت اولاً: مرجع انطباق قوانین موضوعه با قانون اساسی به تشخیص شورای نگهبان واگذار گردیده که شورای یاد شده با تصویب آن، شبهه خلاف قانون اساسی بودن را مرتفع نموده است.

ثانیاً به شرح موارد پیش گفته سوابق قانون‌گذاری در ارتباط با اجباری دانستن داوری در موارد معین در کشور ما وجود دارد که مغایر با شرع و قانون اساسی شناخته نشده است در نتیجه موضوع بحث جاری در ارتباط با اجباری دانستن داوری در ارتباط با پیش فروش ساختمان مسئله‌ای جدید و تازه‌ای نمی‌باشد و سوابق آن در مقررات مشابه وجود دارد.

ثالثاً: انبوه دعاوی در مراجع دادگستری که وجود رسیدگی عادلانه را به لحاظ کمیت و کیفیت آن با مشکل مواجه نموده و اغلب موجبات اطاله دادرسی را فراهم کرده و با التفات به سیاست درست قضازدائی و این‌که مزایائی که داوری از حیث سرعت

در رسیدگی و اعتماد طرفین نسبت به داور منتخب خود و صرفه‌جویی در هزینه‌ها و معمولاً تسلط داوران به موضوع اختلاف در مقایسه با داور دولتی دارند. ضرورت ارجاع دعاوی به داور را ایجاب می‌نماید. (زرنگار، 1385، ص 171)

رابعاً: داوران در رسیدگی به موضوع دعوی اختیارات تام و مطلق نمی‌باشند با توجه به این‌که در قانون پیش فروش ساختمان عنوان گردیده، داور موضوع این قانون تابعه مقررات ق.آ.د.م می‌باشد. فلذا چنان‌چه آراء صادره از سوی داوران برخلاف مقررات در ماده (489) ق.آ.د.م و سایر قواعد مربوطه بوده باشد، رای داور فاقد اعتبار بوده و قابلیت اجرایی نخواهد داشت. مضافاً این‌که هریک از طرفین موضوع رای داور در اجرای ماده (490) ق.آ.د.م می‌توانند تقاضای بطلان رای داور را در موعد مقرر قانونی بنمایند. به موجب ماده (489) قانون مارالذکر رای داور در موارد زیر باطل است و قابلیت اجرایی ندارد:

- 1- رای صادره مخالف با قوانین موجد حق باشد.
 - 2- داور نسبت به مطالبی که موضوع داورى نبوده رای صادر کرده باشد.
 - 3- داور خارج از حدود اختیار خود رای صادر نموده باشد در این‌صورت فقط آن قسمت از رای که خارج از اختیارات داور است باطل می‌گردد.
 - 4- رای داور پس از انقضای مدت داورى صادر و تسلیم شده باشد.
 - 5- رای داور با آن‌چه در دفتر املاک یا بین اصحاب دعوی در دفتر اسناد رسمی ثبت شده و دارای اعتبار قانونی است مخالف باشد.
 - 6- رای به وسیله داورانی صادر شده که مجاز به صدور رای نبوده‌اند.
 - 7- قرارداد رجوع به داورى بی‌اعتبار بوده باشد.
- فلذا اجباری دانستن موضوع داورى در صورتی که آئین‌نامه آن با رعایت مصالح اجتماعی و حقوق اصحاب دعوی تدوین گردد اقدام شایسته‌ای است که در اجرای احقاق حق و رسیدگی عادلانه به دعوی نقش موثری خواهد داشت.

بند سوم: نقد و بررسی داورى موضوع قانون پیش فروش ساختمان

در قانون موصوف، طرفین مکلف به معرفی داور منتخب خود و تعیین داور ثالث گردیده‌اند با توجه به این‌که بعد از بروز اختلاف اگرچه ارجاع اجباری موضوع اختلاف به داورى به شرح منعکس در ماده (20) قانون مزبور از جمله مزایای آن قانون به شمار می‌آید ولیکن مکلف نمودن اصحاب دعوی قبل از بروز اختلاف به داورى از نکات منفی قانون مزبور می‌باشد زیرا چه بسا ممکن است. (علیزاده، 1373، ص 117)

- 1- اختلاف بین طرفین (پیش خریدار و پیش فروشنده) بروز نماید در نتیجه تودیع هزینه احتمالی به داوران منتخب موجب تحمیل هزینه‌های غیرقانونی و غیرمنطقی به آنان خواهد شد.
- 2- انتخاب داوران در بدو امر ممکن است موجب دخالت بی‌مورد آنان در اجرای مفاد قرارداد پیش فروش ساختمان گردد.
- 3- با توجه به این‌که مشخص نیست در آینده در چه مرحله‌ای از موضوع قرارداد پیش فروش بین طرفین اختلاف حادث گردد، در نتیجه انتخاب داور از قبل تعیین شده که ممکن است اطلاعات کافی و لازم نسبت به موضوع مورد اختلاف نداشته باشد و باعث محروم نمودن طرفین از انتخاب داور ذی صلاح می‌گردد.
- 4- تعیین شخص معین به عنوان داور، ممکن است در صورت انصراف هر یک از طرفین و یا داوران و نیز فوت هر یک از آنان باعث اختلال و مشکل در امر داورى گردد.
- 5- عدم تعیین شرایط اختصاصی برای داوران ممکن است موجب صدور رای غیرمنطقی و غیرقانونی گردد در نتیجه اغلب آن آراء ممکن است مورد اعتراض و یا درخواست ابطال از سوی هر یک از طرفین در مراجع قضائی شود و منظور قانون‌گذار از حل و فصل دعاوی توسط مراجع غیرقضائی به ناکامی منجر گردد و اختلاف آنان پس از طی تشریفات یاد شده مجدداً به دادگستری ارجاع گردد. که اگر چنین شود نه تنها موضوع داورى قانون مزبور هیچ کمکی به اصحاب دعوی نخواهد نمود، بلکه

موجب تحمیل هزینه هنگفت به آنان و اطاله رسیدگی در جهت حل و فصل خصومت فی‌مابین آنان خواهد شد و هم‌چنین کمکی به کاستن حجم ورودی پرونده در مراجع قضائی و یا شبه‌قضائی نخواهد نمود. (ایزدی فرد، 1387، ص 37)

6- با عنایت به این‌که در ماده (20) قانون پیش فروش مقرر گردیده آئین‌نامه اجرائی موضوع ماده مرقم در ارتباط با داوری متعاقباً تنظیم و به تأیید هیئت وزیران خواهد رسید و هم‌چنین در قسمت اخیر آن ماده عنوان گردیده داوری موضوع این قانون تابع مقررات آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب خواهد بود فلذا شایسته است شرایط ویژه‌ای مبنی بر تعیین داوران متخصص و تحصیل کرده در رشته‌های مربوطه به عنوان شرایط انتخاب داور انتخابی یا انتصابی منظور، تا آراء صادره از استحکامات لازم برخوردار باشد.

7- هم‌چنین در آئین‌نامه اجرائی مقرر گردد، از حیث آموزش ابتدائی در خصوص موارد اساسی که داوران باید رعایت نمایند؛ مثلاً در ارتباط با محدودیت زمانی جهت صدور رای، موارد ابطال رای داوری، ممنوعیت‌های مطلق و نسبی داوران به شرح منعکس در قانون آئین دادرسی مدنی، نحوه ابلاغ رای داوری، مسئولیت حقوقی، کیفری و انتظامی و غیره داوران پیش‌بینی - های لازم معمول تا از زحمات داوران به جهت عدم اطلاع آنان از قواعد شکلی آئین دادرسی مدنی در ارتباط با داوری خدشه‌دار نشود و موجبات بطلان و بی‌اعتباری آراء فراهم نگردد. بنابراین اگر بخواهیم داوری اجباری مقرر در قانون پیش فروش ساختمان موثر واقع شود و در کاهش پرونده‌ای ورودی به محاکم قضائی نقش به سزایی ایفاء کند لازم است موانع و معایب آن قانون از طرق مقتضی برطرف تا اقبال عمومی به آن مهم روز افزون گردد. و در صورتی که داوری موضوع این قانون به طور صحیح اجراء گردد نقش مهم و ویژه‌ای در احقاق حق و رسیدگی عادلانه با نظارت مرجع قضائی و در نتیجه کاهش دعاوی در زمینه پیش فروش ساختمان خواهیم بود.

بند چهارم: جلوگیری از مداخله مشاوران املاک در تنظیم قرارداد پیش فروش

از زمان پیدایش مقوله پیش فروش ساختمان تاکنون قراردادهای مربوط به آن در بنگاه‌های مشاورین املاک منعقد می‌شود. با توجه به عدم وقوف مشاوران املاک به مسائل حقوقی، فارغ از این‌که قراردادهای تنظیمی آنان در زمره اسناد عادی است، خود منشاء بروز اختلافات عدیده‌ای در آینده می‌شود که غالباً در تضاد با حقوق پیش خریداران است و بستر لازم را برای تشکیل پرونده‌ها و دعاوی مختلفی در مراجع قضائی و غیرقضائی فراهم می‌کند، یکی از مزایای قانون پیش فروش ساختمان این است که مشاورین املاک را از دخالت در تنظیم قرارداد منع کرده است ماده (24) قانون پیش فروش مقرر می‌دارد. مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش به یکی از دفتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی‌توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش نمایند. (ولویون، 1380، ص 64) در غیر این صورت برای بار اول تا یک سال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند. این حکم ماده (24) موجد چند اثر مهم است اولاً: این‌که نقش مشاورین املاک صرفاً به عنوان دلال؛ رساندن دو طرف قرارداد به یک- دیگر است ثانیاً: از تنظیم سند عادی جلوگیری به عمل می‌آید. ثالثاً: مسائل حقوقی مربوط قرارداد پیش فروش ساختمان رعایت می‌گردد که همگی این‌ها علاوه بر تضمین حقوق طرفین موجب می‌شود اختلافاتی که ممکن است بعداً با عناوین شکلی یا ماهوی بروز پیدا کند جلوگیری شود و طرفین را از مراجعه به مراجع دیگری بی‌نیاز کند. چه این‌که تجربیات حاصله در خصوص مداخله مشاورین املاک در تنظیم قراردادهای پیش فروش ساختمان، حمایت و طرفداری جانبدارانه آن‌ها از پیش فروشندگان بوده که خود این امر باعث ایجاد تالی فاسد می‌باشد. بنابراین حکم ماده 24 را می‌توان از مزایای قانون پیش فروش ساختمان شمرد.

گفتار سوم: اجرای قانون پیش فروش ساختمان و آثار آن در کاهش پرونده در محاکم و مراجع

بند اول: دعاوی مطروحه در مراجع قضائی

اگر تاملی در جریان پیش فروش ساختمان طبق رویه‌ای که هم اکنون در جامعه رواج دارد، داشته باشیم (با عدم اجرا قانون پیش فروش ساختمان) خواهیم دید که غالباً این امر در قالب‌های مختلف آن در بنگاه‌های مشاورین املاک شروع و سپس با

دخالت شهرداری، دفاتر اسناد رسمی، ادارات ثبت و ... روند ساخت و ساز ادامه پیدا می‌کند. در مواقعی که مشکلات خاصی در این میان از قبیل نیاز به تغییر کاربری ملک، تخلفات ساختمانی و یا بروز هرگونه اختلاف بین پیش خریدار و پیش فروشنده در قراردادهای مشارکت در ساخت بین مالک و سازنده به وجود آید پای ادارات مراجع و حتی کمیسیون‌های خاصی به میان می‌آید که طرفین جهت حل مشکل ناگزیر به مراجعه به آن‌ها می‌باشند. تقریباً امروزه کمتر کسی است که به شمار فزاینده دعاوی و شکایات مربوطه را در مراجع قضائی و پرونده‌های متشکله در سایر نهادها و ادارات اذعان نداشته باشد. علی‌ایحال این مراجع قضائی هستند که به صورت مستقیم به اختلافات ناشی از بحث پیش فروش ساختمان و مسکن رسیدگی می‌نمایند. در این قسمت که به شرح آتی توضیح داده می‌شود، تعدادی از این ادارات و مراجع؛ مطرح و نحوه دخالت آن‌ها پیرامون موضوع، مورد بررسی قرار می‌گیرد.

بند دوم: دعاوی مربوط به پیش فروش ساختمان در محاکم حقوقی

در کنار وقوع جرائم کیفری، امروزه شاهد تراکم پرونده‌های حقوقی متعددی در دادگاه‌های حقوقی هستیم اگر بخواهیم به اهم عناوین و موضوع خواسته این دعاوی اشاره کنیم دعاوی چون الزام به ایفاء تعهد پیش فروشنده یا پیش خریدار الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید مطالبه ضرر و زیان و اجرت‌المثل زمان تصرف و ... از جمله آن‌هاست و خاصیت این نوع دعاوی به گونه‌ای است که افراد متعدد و ادارات و ارگان‌های متعددی را به فراخور موضوع درگیر خود می‌کند. لذا بدیهی است به نتیجه رسیدن این پرونده‌ها بعضاً به دلیل گستردگی موضوع و تعدد خواندگان و خواهان‌ها، سالها به طول می‌انجامد و موجب فرسایش روحی و جسمی ذی‌نفعان و در نتیجه تراکم و ازدیاد پرونده در محاکم مذکور می‌شود که این موضوع می‌تواند رفته رفته به عنوان یک معضل گریبانگیر دستگاه قضا شود چه این‌که هم‌اکنون نیز سیل عظیم این نوع دعاوی را در دادگاه‌های حقوقی شاهد هستیم. (غریبه، 1389، ص 39) لذا پرواضح است که اجرای قانون پیش فروش ساختمان خواهد توانست در این قسمت نیز به نحو چشمگیری در کاهش این نوع دعاوی مفید واقع شود. در این راستا پیش‌بینی نهاد داوری اجباری در قانون پیش فروش کاهش پرونده‌های ورودی به محاکم حقوقی را ملموس‌تر خواهد کرد و به نظر می‌رسد دعاوی قابل طرح در این محاکم را به حل و فصل اختلافات طرفین پیرامون داوری تقلیل خواهد داد.

بند سوم: شکایات مربوط به پیش فروش ساختمان در محاکم کیفری

متأسفانه افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن و نیاز شدید جامعه به این مقوله، سود سرشار ناشی از بساز و بفروش و خرید و فروش ساختمان و از طرفی کم‌اطلاعی پیش‌خرداران از قوانین و مقررات بستر مناسبی را برای وقوع جرائم متعدد فراهم کرده است. امروزه جرائم و بزه‌هایی مرتبط با حوزه ساخت و ساز ساختمان و بازار مسکن به‌خصوص در حوزه پیش فروش ساختمان به قدری زیاد است که به جرات می‌توان گفت جزو جرائم اصلی و مهم در جامعه به شمار می‌رود. پرونده‌های کیفری متشکله و شکوائیه‌های مطرح در دادسراها و به تبع آن در محاکم کیفری گواه این مطلب است که خود مسئولین و قضات محترم نیز بدان اذعان دارند از جمله این جرائم می‌توان به عناوین مجرمانه‌ای چون کلاهبرداری، خیانت در امانت، جعل و استفاده از سند مجعول، فروش مال غیر، انجام معاملات معارض اشاره، احکام و تکالیف مقرر در قانون پیش فروش ساختمان و مهم‌تر از همه تمهیدات و تشریفات پیش بینی شده در قانون که پیش‌تر مورد بحث قرار گرفته می‌توانند عامل مهمی در پیشگیری از وقوع این نوع جرائم بوده و نقش به سزایی را در تحقق اهداف قانون‌گذار در تصویب این قانون یعنی کاهش آمار مراجعات و تشکیل پرونده‌های کیفری متعدد در محاکم و نهایتاً کاسته شدن از آمار زندانیان را ایفاء کند. (همان، ص 42)

بند چهارم: دعاوی مربوط به پیش فروش ساختمان در دیوان عدالت اداری

از دیدگاه برخی از حقوقدانان، دیوان عدالت اداری مرجع عالی اداری است که صلاحیت رسیدگی شکلی به اموری را دارد که در صلاحیتش قرار گرفته است اما با توجه به قانون جدید تشکیلات و آئین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۲۵/۳/۱۳۹۲ اختیارات قضائی وسیعی به تبعیت از آئین دادرسی مدنی برای آن مقرر نموده و حتی تحت شرایطی دیوان عدالت اداری می‌تواند نسبت به موضوع مورد شکایت تصمیم ماهوی اتخاذ کند ضمن اینکه خود مسئولین قوه قضائیه نیز اصرار بر قضائی بودن

دیوان عدالت اداری دارند لذا برهمین اساس این بحث در قسمت محاکم قضائی مورد بررسی قرار می‌گیرد. در مواردی در نتیجه تخلفات حادث شده که مصداق بارز آن تخلف از مفاد پروانه ساختمانی است که معمولاً بصورت اضافه بنا و کسری پارکینگ و انباری و یا احداث بنا در کاربری مغایر و... صورت می‌پذیرد و شهرداری‌ها از صدور پایانکار برای ساختمان‌های احداثی خودداری می‌کنند. (ایزدی فرد، 1387، ص 89) موضوع تخلف را به کمیسیون‌های ماده صد ارجاع می‌نمایند با صدور آراء مقتضی از این کمیسیونها ذی‌نفعان جهت نقض آنها در دیوان عدالت اداری طرح شکایت می‌نمایند که با توجه به فرآیند رسیدگی در این مرجع بارها پرونده بین دیوان عدالت اداری، شهرداری و کمیسیون‌های هم عرض ماده صد دست به دست می‌شود. ضمن اینکه شکایات مطروحه در دیوان عدالت اداری محدود به این نوع خواسته نیست و به موضوعات دیگری چون الزام به صدور پایانکار، الزام شهرداری و کمیسیون ماده (5) قانون تاسیس شورای عالی معماری و شهرسازی (در مواقعی که نیاز به تغییر کاربری تمام یا قسمتی از بنا باشد) و... نیز اشاره کرد. اما نظارت مرحله به مرحله‌ای که در قانون پیش فروش ساختمان برای مهندسين ناظر در نظر گرفته شده و نیز مسئولیت‌هایی که پیش فروشنده در مقابل پیش خریدار در این زمینه دارد در جلوگیری از این پدیده نامیمون موثر خواهد بود که محصل آن به نفع پیش خریدار و کاسته شدن از این نوع پرونده‌ها می‌باشد.

بند پنجم: دعاوی مطروحه در مراجع شبه قضائی

در صورت حدوث اختلاف فی‌مابین طرفین قرارداد پیش فروش خواه ناخواه کسی که مدعی است حقوقش تضییع شده در اکثر مواقع ناگزیر است به مراجع شبه قضائی نیز مراجعه کند بنابراین چنانکه ملاحظه می‌گردد دامنه مراجعی که امکان دارد در جریان مربوط به پیش فروش ساختمان درگیر شوند فراتر از مراجع قضائی صرف است و چه بسا این مراجعات به نحوی باشد که قسمت قابل توجهی از مراجعه‌کنندگان را در برگیرد. ذیلاً به برخی از این مراجع شبه قضائی اشاره می‌شود.

بند ششم: دعاوی مربوط به پیش فروش ساختمان در شوراهای حل اختلاف

پیش فروشنده و پیش خریدار پس از وقوع اختلاف فی‌مابین ممکن است به شوراهای حل اختلاف نیز مراجعه نمایند هرچند شاید آمار این نوع مراجعات نسبت به مراجع دیگر کم‌تر باشد اما در هر صورت این واقعیتی است که اجرای قانون پیش فروش می‌تواند در کاهش آنها نقش بسزائی ایفا نماید. از مهمترین خواسته‌هایی که در شوراهای حل و اختلاف پیرامون موضوع بحث ممکن است مطرح شود، تقاضای تامین دلیل و جلب نظر کارشناسی و باشد. هرچند با اجرای قانون جدید پیش فروش ساختمان، با توجه به خصوصیت این نوع خواسته‌ها امکان دارد با حدوث اختلاف نیاز به مراجعه به این شوراهای همچنان ادامه داشته باشد، اما با توجه به تمهیدات پیشگیرانه در قانون و با رعایت دقیق آن حداقل قضیه این است که از افزایش این نوع پرونده‌ها در شوراهای حل اختلاف جلوگیری می‌شود. بنابراین با تحقق چنین امری شوراهای حل اختلاف نیز می‌توانند با فراغ بال به موضوعات دیگری که با آنها مواجه هستند بپردازند.

بند هفتم: پرونده‌های مربوطه در کمیسیون‌های ماده صد

پرونده‌های مربوطه در کمیسیون‌های ماده صد شهرداری مرجعی شبه قضایی برای برخورد قانونی با برخی تخلفات ساختمانی است. یکی از معروف‌ترین و پرکاربردترین مراجع شبه قضایی که به آن‌ها مراجع اداری نیز گفته می‌شود، کمیسیون ماده صد شهرداری‌هاست که به دلیل موارد بسیار زیادی که در عمل در حیطه صلاحیت این کمیسیون قرار می‌گیرند، از سوی حقوقدانان نیز توجه فراوانی به آن شده است. به دلیل استثنایی بودن مراجع شبه قضایی، نباید صلاحیت آن‌ها را تعمیم داده و تنها می‌بایست به تصریح متن قانون اکتفا کرد. معمولاً چون پیش فروشندگان و در مواقعی حتی با موافقت پیش خریدارانی که دنبال کسب سود بیشتر هستند مرتکب تخلفات ساختمانی همچون کسری پارکینگ یا انباری اضافه بنا در قسمتهای مختلف و... در حین احداث بنا می‌شوند که نتیجه آن عدم توفیق در اخذ پایانکار از شهرداری است. لذا شهرداری مربوطه برابر مفاد ماده صد قانون شهرداری موضوع را جهت حل و فصل تخلفات به کمیسیون مقرر در ماده ارسال می‌کند که منجر به صدور آراء مختلفی از جمله رفع خلاف یا الزام به تامین پارکینگ یا انباری و یا جریمه می‌شود. نکته مهم در این‌باره این که رای کمیسیون ماده صد قطعی و غیرقابل اعتراض نیست و کمیسיוنی با عنوان تجدید نظر ماده صد، وظیفه رسیدگی به

اعتراض به آرای این کمیسیون را طبق قانون برعهده دارد. این کمیسیون از لحاظ ماهوی رای کمیسیون بدوی را مورد رسیدگی قرار داده و رای قطعی خود را اعلام می‌کند. این رای قطعی، قابل شکایت در دیوان عدالت اداری است. زمانی که این تخلفات بدون دخالت پیش خریداران صورت می‌گیرد مشکلات آنان را برای حل موضوع دو چندان می‌کند چرا اگر تخلفی در ملک رخ داده باشد پایانکار ساختمانی صادر نخواهد شد و اگر پایان کار صادر نگردد صدور صورت مجلس تفکیکی و متعاقب آن سند مالکیت مقدور نخواهد بود چرا که مقدمه صدور سند مالکیت واحد ساختمانی صدور پایان کار از ناحیه شهرداری است. نتیجه اینکه انتقال ملک به پیش خریدار طبق سند رسمی نخواهد بود. لذا مواردی زیادی وجود دارد که پیش فروشنده واحد آپارتمانی یا ساختمان مورد قرارداد را به اصطلاح، پس از طی هفت خوان رستم تحویل پیش خریدار نموده اما بدلیل عدم توفیق در اخذ سند مالکیت به علت وقوع تخلفات ساختمانی با مالک اختلاف دارد و همین امر موجب تشکیل پرونده‌های متعدد حقوقی و اداری در مراجع مختلف شده است. در حالی که طبق قانون پیش فروش ساختمان به مسئولیت مهندس ناظر از همان ابتدا اشاره شده ضمن اینکه خود پیش خریدار نیز می‌تواند هم‌زمان با پیشرفت عملیات ساختمانی و تعامل با مهندس ناظر از وقوع تخلفات ساختمانی جلوگیری نماید. مضافاً پیش خریدار در صورت ارتکاب تخلف ساختمانی در مقابل پیش خریدار مسئول خواهد و قانون در خصوص آن ضمانت اجراء مقرر کرده است بنابراین مبرهن است اجرای قانون پیش فروش ساختمان تا چه اندازه می‌تواند در این خصوص مثمر ثمر واقع شود.

بند هشتم: پرونده‌های مربوطه در برخی مراجع غیرقضائی (نهادهای و ادارات)

الف - شهرداری‌ها

پس از توافق طرفین اولین اقدام اخذ پروانه ساختمانی می‌باشد که در قالب پروانه ساخت یا پروانه تخریب و نوسازی شروع می‌شود مقدمه اخذ پروانه تعیین مهندسی طراح و محاسب است که براساس ضوابط شهرداری و شهرسازی در چارچوب طرح تفصیلی شهر نقشه ساختمان ترسیم و پس از تعیین مهندس ناظر و موارد قانونی و پرداخت عوارض متعلقه پروانه ساختمانی صادر می‌شود. تا این‌جا روند طبیعی مسئله است و تنازعی در بین نیست. اما ممکن است در نتیجه تخلف مالک از مفاد پروانه نظیر تخلف ساختمانی عدم نظارت دقیق مهندسی ناظر و ... پیش خریدار را مجبور به مراجعه به شهرداری کند. موضوع زمانی به اوج خود می‌رسد که سازنده در نتیجه تخلفات ساختمانی مختلف به شرح پیش گفته؛ موفق به اخذ پایانکار نگردد. ممکن است پرونده مربوط به سال‌ها فی‌مابین کمیسیون‌های ماده صد، شهرداری‌ها و دیوان عدالت اداری دست به دست شود و هم موجب ایجاد دردسر، گرفتاری و صرف وقت و هزینه فراوان برای پیش خریداران و مراجع مذکور باشد.

ب - ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی

در نتیجه اختلافات حادث شده بین طرفین قرارداد، مراجعه پیش خریداران به دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک با عناوین مختلف گریز ناپذیر خواهد بود. برای مثال سازنده یا پیش فروشنده به هر دلیلی حاضر به تنظیم سند رسمی انتقال به پیش خریدار نیست. پیش خریدار برای احقاق حق، الزام پیش فروشنده یا سازنده را به تنظیم سند از مراجع رسمی خواستار می‌شود و در طول جریان دادرسی امکان دارد جهت اخذ پاسخ استعلام مراجع قضائی و یا بازداشت ملک و یا رفع بازداشت از آن به اداره ثبت اسناد و املاک مراجعه کند و نهایتاً پس از صدور اجرائیه با عدم مراجعه محکوم علیه برای تنظیم سند انتقال اجرائی به دفعات به ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مراجعه کند. بنابراین پر واضح است که با عدم وجود ضابطه مشخص و مدون در این زمینه ناخودآگاه این مراجع نیز درگیر موضوع اختلاف طرفین می‌شوند. (سکوتی، 1380، ص 176)

ج - بانک‌ها، قرض‌الحسنه‌ها و موسسات مالی و اعتباری

در قراردادهای مشارکت در ساخت یا پیش فروش که هم‌اکنون در جامعه رواج دارد و توسط مشاورین املاک تنظیم می‌شود، پیش فروشنده و یا سازنده برای تامین بخشی از هزینه‌های ساخت و ساز ابتدا اقدام به اخذ وکالت‌نامه‌ای از پیش خریدار یا شریکی که ملک از آن اوست می‌کند، سپس ملک را در رهن بانک‌ها و یا قرض‌الحسنه‌ها و یا موسسات مالی و اعتباری قرارداده وام بانکی اخذ می‌نماید، بسا در مواردی، در نتیجه عدم عمل به تعهدات خود در مقابل مرتهنین و یا سوءنیت وی از اخذ این

وام‌ها وثیقه مورد نظر از طریق اداره اجرای ثبت اسناد و املاک به مزایده گذاشته و فروخته می‌شود در نتیجه هم مرتبه‌ها را درگیر موضوع و هم موجب متضرر شدن پیش خریداران می‌شود درحالی‌که اساساً طبق قانون پیش فروش ساختمان پیش فروشندگان حق به رهن گذاشتن ملک مورد قرارداد پیش فروش ساختمان را ندارند بلکه برعکس پیش خریداران حق اخذ وام از بانک‌ها را دارند لذا طبق ماده (10) در مواردی که بانک‌ها به پیش خریداران براساس قرارداد پیش فروش، تسهیلات خرید می‌دهند، وجه تسهیلات از طرف پیش خریدار توسط بانک به حساب پیش فروشنده واریز و مالکیت عرصه به نسبت سهم واحد پیش خریداری شده و نیز حقوق پیش خریدار نسبت به آن واحد به عنوان تضمین اخذ می‌گردد.

د - سازمان نظام مهندسی

مهندسین ناظر ساختمان مکلفند، نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آن‌ها احداث می‌شود از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به مرجع صدور پروانه اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون ماده صد و صدور رای به جریمه یا تخریب ساختمان گردد، مرجع صدور پروانه مکلف است مراتب را به سازمان نظام مهندسی ساختمانی، منعکس نماید. ضمن این‌که طبق قوانین راجع به نظام مهندسی از جمله ماده 85 آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان که مقرر می‌دارد: «شورای انتظامی استان مرجع رسیدگی به شکایات و دعاوی اشخاص حقیقی و حقوقی در خصوص تخلفات حرفه‌ای، انضباطی و انتظامی مهندسان و کاردانه‌های فنی عضو نظام مهندسی استان و یا دارندگان پروانه اشتغال می‌باشد. کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی، اعم از صاحب‌کار، زیان‌دیده از تخلف، دستگاه‌ها و سازمان‌های دولتی و وابسته به دولت یا غیر دولتی یا نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداری‌ها و موسسات عمومی و بطور کلی هر شخصی که در مورد هریک از اعضای نظام مهندسی استان یا دارنده پروانه اشتغال شکایتی در مورد تخلف انضباطی، انتظامی و یا حرفه‌ای وی داشته باشد، می‌تواند شکایت خود را به طور کتبی و با درج مشخصات و شرح تخلف مورد ادعا به انضمام اسناد و مدارک مربوط به دبیرخانه نظام مهندسی استان ارسال یا تحویل نماید.» مهندسین ناظر مسئولیت نظارت بر احداث بنا را دارند که برخی موارد بدلیل تخلف آنان و در نتیجه تبانی با سازندگان موجبات تضرر پیش خریداران را فراهم می‌کنند که در این راستا پیش خریداران طبق قوانین مذکور مجبور به مراجعه به سازمان نظام مهندسی و طرح شکایت از عملکرد آنان می‌کنند. در حالی‌که احکام مختلف قانون پیش فروش ساختمان در کنار سایر قوانین و مقررات مربوطه می‌تواند از بروز چنین تخلفاتی جلوگیری نموده و مانع مراجعات پیش خریداران به این سازمان شوند. در جمع‌بندی باید گفت؛ با وجود به دسته عوامل پیش بینی شده در قانون پیش فروش ساختمان، یعنی تمهیدات قانونی که از آن‌ها به عنوان اقدامات پیشگیرانه یاد کردیم و ضمانت اجرای کیفری و حقوقی و تعبیه نهاد داوری اجباری از سوئی حقوق افراد مختلف جامعه و علی‌الخصوص پیش خریداران را تضمین می‌کند و هم این‌که هر یک از عوامل مذکور با شدت وضعی نحوه تاثیر در کاهش مراجعات به مراجع قضائی و حتی سایر نهادها و ادارات را منجر می‌شوند. (همان، ص 178)

گفتار چهارم: آثار اجرای قانون پیش فروش ساختمان

کشوری که پرونده‌ها و دعاوی حقوقی و کیفری کم‌تری داشته باشد توسعه یافته‌تر است و بالعکس، هر چه مردم با چالش‌های حقوقی بیش‌تری درگیر باشند، جامعه از سلامت کم‌تری برخوردار است. یک نگاه اجمالی برای مقایسه بین تعداد پرونده‌ها نسبت به افراد طی سال‌های 64 و 83 نشان می‌دهد که در سال 1364 در ایران با جمعیت 44 میلیون و 802 هزار نفر، 2 میلیون و 471 هزار فقره پرونده وجود داشت یعنی در مقابل هر 18 نفر یک پرونده قضایی وجود داشت. این در حالی است که در سال 1383 براساس اعلام مرکز آمار ایران جمعیت ایران 68 میلیون و 344 هزار و 730 نفر بوده که در مقابل، تعداد پرونده‌ها 6 میلیون و 512 هزار فقره بوده یعنی در مقابل هر 10 نفر یک پرونده قضایی وجود داشته است که تعداد این پرونده‌ها نسبت به سال 64، 5/2 برابر شده است و متأسفانه براساس برآورد قوه قضائیه این روند افزایش پرونده‌ها ادامه دارد و

تا چند سال آتی بیش‌تر خواهد شد. در برخی از کشورها این میزان یعنی نسبت افراد به پرونده 80 به یک است یعنی از هر 80 نفر یک فقره پرونده قضایی وجود دارد. این آمار دورنمای آشفته‌ای از وضعیت دادگستری در آینده ترسیم می‌کند و اطلاع دادرسی، صرف هزینه و وقت مردم و دادگاه‌ها، بی‌اعتمادی مردم نسبت به قانون و اجرای آن از کم‌ترین ضررهای آن به شمار می‌رود. توجه به آمارهای ذکر شده، ضرورت تلاش جمعی برای حل این معضل را نشان می‌دهد. در این زمینه باید به نقش قوه مقننه و قوه مجریه در کاهش وردی پرونده‌ها و شکایات در کنار قوه قضائیه توجه ویژه‌ای مبذول شود. (نشریه مجمع تشخیص مصلحت، 1387، ص 78)

با وجود گذشت بیش از سه دهه از ایجاد تحول در نظام قضایی کشور و افزایش انتظارات مردم از دستگاه قضایی برای تحقق عدالت در جامعه، قوه قضائیه همچنان با مشکلاتی مانند اطلاع دادرسی، حجم بالای ورودی پرونده به دستگاه قضایی، پایین بودن آگاهی‌های حقوقی مردم و ... مواجه است. کاهش روند رسیدگی به اختلافات در نظام قضایی ایران همواره یکی از دغدغه‌های مسئولان دستگاه قضایی بوده است. دستگاه قضایی با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی به منظور سامان‌دهی بخش پیش فروش مسکن و در جهت تضمین حقوق اقشار جامعه، الیحه ای را برای پیشگیری از تخلفات بخش مسکن با عنوان "لایحه پیش فروش ساختمان" به مجلس شورای اسلامی ارائه کرد تا شاید بهداشت قضایی و حقوقی با قانونی شدن روند امور مربوط به ساختمان نهاده شده و مشکلات مردم کاهش یابد. علیرغم سپری شدن حدود سه سال از تصویب و ابلاغ قانون پیش فروش ساختمان که می‌تواند با توجه به تمهیدات قانونی و ضمانت اجراها مقرر در آن بار سنگینی را از دوش دستگاه قضا و مردم بردارد بدلائل نامعلومی آئین‌نامه مربوط به آن ابلاغ نگردیده و عملاً کم‌کم در شرف تبدیل شدن به یک قانون متروک قرار گرفته است فرض و امید بر این بود که در حین نگارش این تحقیق با اجرائی شدن قانون مذکور، با توجه به آثار عملی اجرای آن در جامعه و محاکم تحلیل و بررسی قرار می‌گرفت و از این رهگذر نتایج حاصل از اجرای قانون بطور ملموس‌تری روشن می‌شد که متأسفانه این مهم میسر نشد لذا ناگزیر با توجه به ضمانت‌ها و تمهیدات مقرر در قانون و از منظر دیدگاه صاحب نظران و نتیجه‌ای که منطقی از مفاد این قانون انتظار می‌رود مورد بحث قرار گرفت. با عنایت در مفاد قانون پیش فروش ساختمان و الزامات و تکالیف مندرج در آن می‌توان گفت که اساسی‌ترین و یا به عبارت دیگر مهم‌ترین هدف قانون‌گذار از وضع قانون پیش فروش ساختمان حمایت از حقوق پیش خریداران در مقابل پیش فروشندگان می‌باشد تا بدین وسیله تا حد امکان از تضرر پیش خریداران جلوگیری کند هرچند که نمی‌توان منکر حق و حقوقی شد که پیش فروشندگان نسبت به مفاد قرارداد در مقابل پیش خریداران دارند. چرا که بسا نقض تعهدات از ناحیه پیش خریدار باشد مثال با عدم پرداخت به موقع اقساط مندرج در قرارداد موجبات تضرر پیش فروشنده و یا حتی باعث تضییع حقوق سایر پیش خریدارانی شوند که در موعد مقرر به تعهدات خود عمل کرده‌اند. علی‌احال چون اشخاص موضوع قانون را مستقیماً پیش فروشنده و پیش فروشنده و پیش خریدار تشکیل می‌دهد لاجرم باید اذعان داشت افرادی که قانونگذار در وهله اول بدنبال تضمین حقوق آنان است اول پیش خریداران و سپس در مرحله بعد پیش فروشندگان و در ادامه افراد ثالث و حقوق عمومی است.

بنظر می‌رسد با بیان آثار اجرای این قانون می‌توان اهداف قانون‌گذار را از تدوین قانون پیش فروش ساختمان تبیین نمود. به عنوان جمع‌بندی و خلاصه می‌توان گفت که با اجرای قانون پیش فروش ساختمان سه نوع اثر بر آن مترتب خواهد شد. همان‌گونه از احکام مندرج در مواد قانون پیش فروش ساختمان برمی‌آید باید گفت که این قانون یک قانون شکلی است که در آن، قانون‌گذار با مقرر نمودن تمهیدات و تشریفات خاص و ضمانت‌های اجرائی حقوقی و کیفری اجرای صحیح آن را تضمین کرده است و اما آثار اجرای قانون بشرح ذیل خواهد بود.

بند اول: آثار مستقیم و اصلی ناشی از اجرای قانون پیش فروش ساختمان‌ها

(الف) تضمین حقوق افراد (که مهم‌ترین آن تضمین حقوق پیش خریداران است)

(ب) کاهش تراکم دعاوی در محاکم و مراجع قضائی و شبه قضائی

(ج) کاهش تشکیل پرونده در سایر ادارات و نهادها

بند دوم: آثار تبعی و غیرمستقیم ناشی از اجرای قانون پیش فروش ساختمان‌ها

علاوه بر آثار اصلی ناشی از اجرای قانون پیش فروش ساختمان به خودی خود آثار تبعی و غیرمستقیمی نیز برجای خواهد گذاشت که از اهم آن به موارد ذیل می‌توان اشاره کرد:

الف - ایجاد آرامش نسبی در بازار مسکن

بازار پرتلاطم مسکن خصوصاً عرصه پیش فروش که بستر لازم را برای زایش انواع جرائم، سوء استفاده‌های افراد سودجو را فراهم کرده به گونه‌ای که هر روز بر میزان مال باختگان و در نتیجه تشکیل پرونده‌های مختلف در مراجع گوناگون افزوده می‌شود نیازمند یک آرامش است. آرامشی که در آن پیش خریداران بتوانند با خیالی آسوده نسبت به سرمایه‌گذاری در این بازار اقدام کرده و نهایتاً به مطلوب خود یعنی خانه‌دار شدن برسند. بنابراین یکی از اهداف قابل پیش بینی قانون پیش فروش ساختمان ایجاد یک آرامش نسبی در بازار مسکن است، چرا که با کنترل این عرصه می‌توان قسمت‌های دیگر مربوط به حوزه مسکن نظیر خرید و فروش و اجاره را نیز تا اندازه‌ای کنترل و تا میزان قابل توجهی از نوسانات قیمت در بازار کارست. بنابراین بنظر می‌رسد قانون پیش فروش ساختمان این ظرفیت و پتانسیل را دارد.

ب - ایجاد زمینه اطمینان و اعتماد برای پیش خریداران

در نتیجه عوامل سوئی که جامعه کنونی در خصوص مقوله ساخت و ساز مسکن دارد اجرای قانون پیش فروش ساختمان می‌تواند اطمینان و اعتماد از دست رفته را که معلول علت‌های فراوان است به جامعه برگرداند با تحقق چنین امر پیش فروشندگان با انصاف و مقید به ایفاء تعهدات خود مجال بیشتری برای فعالیت خواهند داشت و در معرض مقایسه با پیش فروشندگان کلاهبردار و سودجو قرار نخواهند گرفت. از طرف دیگر پیش خریداران نیز با اطمینان و اعتماد بیشتر و با آگاهی از این که قانونی وجود دارد که حقوق‌شان را تضمین و حمایت می‌کند، اقدام به پیش خرید ساختمان می‌نمایند.

ج - تسهیل امور برای صاحب خانه شدن اقشار متوسط و کم بضاعت

غالباً در شهرهای بزرگ افراد تشکیل‌دهنده جامعه پیش خریداران را اشخاص متوسط و کم‌بضاعت جامعه تشکیل می‌دهند. که پس از سال‌ها کار و تلاش سرمایه محدودی را فراهم می‌سازند تا از بند مستاجر بودن رهائی پیدا کنند. اما با مقدار سرمایه‌ای که در اختیار دارند نمی‌توانند سرپناه مناسبی برای خود فراهم کنند. برای این‌گونه اشخاص پیش خرید ساختمان یکی از راه‌های مطلوب به شمار می‌رود چرا که هم می‌توانند تا حدودی به مسکن دلخواه خود برسند و هم این‌که بهاء ساختمان مورد نظر را به اقساط و در طول مدت مشخص پرداخت نمایند از طرفی دیگر به دلیل این‌که معمولاً نیاز به مسکن در خصوص این‌گونه اشخاص نمود دارد لذا با اجرای قانون پیش فروش ساختمان تعداد قابل توجهی از مردم دارای سرپناه می‌شود و همین امر می‌تواند در کنترل قیمت و سامان‌دهی بازار مسکن کمک شایانی بنماید.

د- جلوگیری از اتلاف وقت و سرگردانی افراد در محاکم قضائی

با حدوث اختلاف بین طرفین پیش فروش ساختمان، سازنده و مالک و به عبارت دیگر طرفین قرارداد و طبیعتاً بیش‌تر از همه پیش خریداران در خیلی موارد باید سال‌ها عمر خود را صرف این نمایند که حق خود را چگونه از طرف مقابل بستانند. و این امر مقدور نخواهد بود مگر با مراجعات متعدد و مکرر به مراجع مختلف قضائی و غیرقضائی، و این یعنی اتلاف وقت، فرسایش جسمی و روحی و ... که در این میان بروز چنین معضلی علاوه بر تضرر مادی و معنوی فرد به نوعی با حقوق عمومی نیز مرتبط می‌شود.

ه - فراهم شدن زمینه‌های کنترل کیفی بیش‌تر در ساخت بنا با نظارت پیش بینی شده

یکی از مواردی که طبق ماده (2) قانون پیش فروش ساختمان باید در قرارداد قید شود بند «4» ماده مذکور است و آن این‌که مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می‌شود مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیر بنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمت‌های مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده یا عرفاً در قیمت موثر است. باید قرارداد پیش فروش آورده

شود ضمن اینکه بموجب بند «2» ماده (4) قانون پیش فروش ساختمان، پیش فروشنده موظف است قبل از تنظیم قرارداد پیش فروش پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد را اخذ نماید در کنار این تمهیدات نظارت دقیق مهندس ناظر می‌تواند، زمینه‌های لازم برای کنترل کیفی بیشتر در ساخت بنا را فراهم سازد از آثار مهم این امر علاوه بر مورد یاد شده جلوگیری از وقوع تخلفات ساختمانی نیز خواهد بود.

ط - امکان کنترل و جهت‌دهی قیمت مسکن به مرور زمان

یکی دیگر از آثار اجرای قانون پیش فروش ساختمان امکان مدیریت و کنترل قیمت مسکن در جامعه خواهد بود به عبارت دیگر به مرور زمان با رونق عرصه پیش فروش بسیاری از افراد نیازمند خانه‌دار خواهند شد و کم‌کم از میزان تقاضا کاسته و دولت در تنظیم و مدیریت بازار مسکن با مشکلات کم‌تری روبرو خواهد شد. بنابراین با مذاقه در مواد این قانون شکی نیست که فرضیاتی که قبل از شروع این تحقیق در نظر گرفته شده بود تا حدود زیادی محقق و دو سوال اول مطروحه با توجه به آمره بودن قانون با پاسخ مثبت روبرو خواهد شد اما طبیعی است اظهار نظر دقیق تر منوط به اجرای عملی قانون پس از تهیه آئین نامه اجرائی آن است. بنابراین دورنمای قانون پیش فروش ساختمان نوید ایجاد یک نظم و آرامش نسبی در امر پیش فروش ساختمان در جامعه را داشته و با توجه به پیش‌بینی تمهیدات و ضمانت اجرای کیفری و حقوقی و مهم‌تر از آن مقرر نمودن نهاد دآوری اجباری در قانون مذکور تا حدود زیادی از تشکیل پرونده‌های متعدد قضائی مربوطه خواهد کاست و حتی موجب خواهد شد که از تعداد مراجعات به نهادهای شبه قضائی و ادارات و نهادهائی هم‌چون شهرداری‌ها، ادارات ثبت اسناد و املاک و ... کاسته شود.

نتیجه گیری

اقدامات پیشگیرانه در قانون پیش فروش ساختمان عبارتند از: وجود سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجازه و یا سند دال بر اجازه احداث بنا در زمین موردنظر، اخذ پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد توسط پیش فروشنده، مسئولیت پیش فروشنده نسبت به عیب بنا در حین ساخت و حتی بعد از آن در قبال پیش خریدار و اشخاص ثالث، تأییدیه و نظارت مهندس ناظر در مراحل مختلف ساخت و تکمیل بنا و ضمانت اجرای کیفری این قانون، اعم از این موارد می‌باشد: ضمانت اجرای عدم اخذ مجوز انتشار آگهی جهت تبلیغ پیش فروشنده. ضمانت اجرای انتشار آگهی قبل از دریافت مجوز مربوطه توسط مطبوعات و رسانه‌ها. ضمانت اجرای پیش فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی. ضمانت اجرای مقرر برای مشاوران املاک مبنی بر عدم تنظیم قرارداد پیش فروش. همچنین مهمترین ضمانت اجرای حقوقی قانون مذکور بدین ترتیب است: ضمانت اجرای عدم احداث یا تکمیل ساختمان با شرایط مقرر، ضمانت اجرای عدم تحویل موضوع قرارداد در موعد مقرر، ضمانت اجرای عدم انتقال قطعی (رسمی)، ضمانت اجرای ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و عدم رعایت و ضوابط قانون مدنی، ضمانت اجراء عدم پرداخت ده درصد بهاء حین تنظیم قرارداد، ضمانت اجرا عدم پرداخت اقساط بهاء یا عوض قراردادی، ضمانت اجراء انتقال بدون رضایت پیش فروشنده. در قانون موردنظر، طرفین مکلف به معرفی داور منتخب خود و تعیین داور ثالث گردیده‌اند. با توجه به این‌که بعد از بروز اختلاف اگرچه ارجاع اجباری موضوع اختلاف به دآوری به شرح منعکس در ماده (20) قانون مزبور از جمله مزایای آن قانون به شمار می‌آید ولیکن مکلف نمودن اصحاب دعوی قبل از بروز اختلاف به دآوری از نکات منفی قانون مزبور می‌باشد و البته اگر دآوری موضوع این قانون به طور صحیح اجراء گردد نقش ویژه‌ای در احقاق حق و رسیدگی عادلانه با نظارت مرجع قضائی و در نتیجه کاهش دعاوی در زمینه پیش فروش ساختمان خواهد داشت. به نظر می‌رسد با بیان آثار اجرای این قانون می‌توان اهداف قانون‌گذار را از تدوین قانون پیش فروش ساختمان تبیین نمود. بطور کلی با اجرای قانون پیش فروش ساختمان سه نوع اثر بر آن مترتب خواهد شد. تضمین حقوق افراد (که مهم‌ترین آن تضمین حقوق پیش خریداران است)، کاهش تراکم دعاوی در محاکم و مراجع قضائی و شبه قضائی و کاهش تشکیل پرونده در سایر ادارات و نهادهای از مهمترین آثار مستقیم و اصلی ناشی از اجرای قانون پیش فروش ساختمان‌ها قلمداد می‌شود و ایجاد آرامش نسبی در بازار مسکن، ایجاد زمینه اطمینان و اعتماد برای پیش خریداران، تسهیل امور برای صاحب خانه شدن اقشار متوسط و کم

بضاعت، جلوگیری از اتلاف وقت و سرگردانی افراد در محاکم قضائی، فراهم شدن زمینه‌های کنترل کیفی بیش‌تر در ساخت بنا با نظارت پیش‌بینی شده و امکان کنترل و جهت‌دهی قیمت مسکن به مرور زمان از آثار تبعی و غیرمستقیم ناشی از اجرای قانون پیش فروش ساختمان‌ها به شمار می‌رود.

منابع

1. ایزدی فرد، علی اکبر و کاویار، حسین، بررسی فقهی حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان، 1387.
2. خدارحمی، نسرین، مطالعه تطبیقی قرارداد پیش فروش آپارتمان در حقوق ایران و انگلیس، چاپ اول، تهران، انتشارات جاودانه، 1392.
3. راهکارهای کاهش پرونده در نظام قضایی دادگاهها، نشریه معاون حقوقی و فقهی مرکز استراتژیک مجمع تشخیص مصلحت، تهران، 1392.
4. زرنگار، فرناز، قرارداد پیش فروش ساختمان، حقوق خصوصی، دانشگاه شهید بهشتی، 1385.
5. سکوتی، نیما، ماهیت اوصاف و آثار قراردادهای فروش ساختمان، دانشکده علوم انسانی، 1380.
6. علیزاده، حسن، قرارداد پیش فروش آپارتمان، میثاق عدالت، چاپ اول، تهران، 1394.
7. غریبه، علی و مسعودی، ناصر، تحلیلی فقهی و حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان با تاملی بر انواع بیع 1389.
8. مدنی، سید جلال الدین، آیین دادرسی مدنی، چاپ هفتم، تهران: انتشارات پایدار، 1382.
9. ولویون، رضا، فروش آپارتمانهای ساخته نشده، مجله پژوهش و سیاست، سال سوم، شماره 4، 1380.

The role of implementing the building pre-sale law in reducing cases and lawsuits in the authorities

First Author Samira Moghadasi

Master's degree in Private Law, Shahed University of Tehran

1-1- Abstract

The pre-sale of the building is one of the most complicated legal issues, because according to the statistics presented from the cases in the country's courts, a high percentage of the pre-sale contracts lead to disputes and many of these transactions And the contracts come out of the courts. These proceedings have sometimes lasted for a long time and the reason for this is rooted in the complexity of the contracts, the presence of third parties, technical and executive issues and the like. The present research, with the descriptive-analytical method, under the title of "The role of the implementation of the building pre-sale law in reducing the cases in the claims of the authorities", has investigated and assessed that guaranteeing the rights of individuals, reducing the density of claims in the courts and judicial authorities. and quasi-judicial and reducing the filing of cases in other departments and institutions are considered to be the most important direct and main effects resulting from the implementation of the law on the pre-sale of buildings, in addition to the fact that the implementation of the said law also has secondary and indirect effects, which include: creating Relative calm in the housing market, creating a basis of confidence and trust for prospective buyers, facilitating things for middle and low-income families to own houses, preventing people from wasting time and wandering in the courts, providing more quality control areas in construction. Building with anticipated monitoring and the possibility of controlling and directing housing prices, in accordance with the passage of time.

Keywords: Building pre-sale, rights of individuals, commitment.