



چالش های پیش فروش آپارتمان در نظام حقوقی ایران

مصطفی خراسانی

کانون وکلای دادگستری

چکیده

با توجه به افزایش قیمت مسکن ناشی از تورم و تحریم های بین المللی در سالیان اخیر و همچنین با توجه به تاثیر اجتماعی کاهش قدرت خرید آحاد جامعه خصوصا قشر متوسط و کارمند جامعه؛ عملاً بسیاری از افراد قدرت خرید آپارتمان تکمیل شده را ندارند و لذا مشتریان پیش فروش ساختمان بیشتر از گذشته شده اند. هدف از انجام این پژوهش بررسی چالش های پیش فروش آپارتمان در نظام حقوقی ایران می باشد. زمانی که قرارداد پیش فروش ساختمان نوشته می شود، یا خانه ای هنوز وجود ندارد یا اینکه هنوز تکمیل نشده است. بنابراین تنظیم قرارداد اصولی و دقیق در این نوع معامله دارای پیچیدگی های فنی و تخصصی بسیار می باشد. هرچند تصویب قانون پیش فروش ساختمان در سال 1389 نقش مهمی در کاهش تنش ها و مشکلات ناشی از پیش فروش ساختمان داشت، اما برخی الزامات این قانون از جمله تنظیم سند رسمی برای قراردادهای پیش فروش و عدم امکان اجرای این الزام در عمل، مشکلات زیادی ایجاد کرده است و نیاز به بازنگری و تدقیق در قانون پیش فروش ساختمان به شدت احساس می شود.

واژگان کلیدی: چالش، پیش فروش آپارتمان، آپارتمان، حقوق، نظام حقوقی ایران



مقدمه

وقتی به آمار حداقل یک دهه گذشته بازار مسکن توجه شود می‌توان به این نکته رسید که همراه با افزایش قراردادهای پیش فروش مسکن، دعوای حقوقی مرتبط با آن نیز رشد چشمگیری داشته است. پیش خرید آپارتمان و پیش فروش آن مکمل یکدیگرند و از سوی بخش قابل توجهی از افراد جامعه برای جبران کمبود نقدینگی و کاهش قدرت خرید صورت می‌گیرد. حال در اینجا سوالی پیش می‌آید که در زمان انعقاد قرارداد پیش فروش باید چه اقداماتی انجام دهیم و چه شرایطی پیش روی ما وجود خواهد داشت؟ تنظیم غیراصولی قراردادهای پیش فروش ساختمان که اغلب توسط مشاورین املاک که فاقد تخصص حقوقی می‌باشند، باعث مشکلات زیادی در اجرای قرارداد خواهد شد. همچنین الزامات قانونی مربوط به قراردادهای پیش فروش ساختمان، نظیر تنظیم سند رسمی برای قرارداد پیش فروش و مشکلات اجرایی ناشی از این امر بر پیچیدگی‌ها و چالش‌های قراردادهای پیش فروش ساختمان، افزوده است. درج شروط مبهم و استفاده از کلمات و عبارات غیرتخصصی و عامیانه نظیر "کان لم یکن" بر مشکلات قراردادهای پیش فروش ساختمان افزوده است.

بند اول - مفاهیم

۱- **پیش فروش کردن:** در لغت پیش فروش یعنی فروختن چیزی پیش از آماده شدن آن [۱]. پیش فروش یعنی فروختن مال قبل از مهیا شدن، گرفتن بها قبل از تحویل مال و پیش فروشنده آنکه قبل از موعد مقررو تهیه شدن جنس بهای کالا را می‌گیرد [۲]. پیش فروش یعنی مال را قبل از مهیا شدن و حاضر بودن، فروختن. فروش قبل از به دست آمدن جنس [۳]. البته در لسان تخصصی باید گفت که قرارداد پیش فروش تعبیری دیگر از بیع سلف یا بیع سلم است [۴] و درواقع پیش فروش و پیش خرید عبارت عامیانه بیع سلم است و در واقع بیع سلم به معنی آن می‌باشد که ثمن حال است ولی مبیع آن کلی فی الذمه و موجل است. بنابراین بیع سلم بیعی است که در آن مبیع بعد از انعقاد بیع و با تاخیر به خریدار تسلیم می‌گردد. به زبان سلیس‌تر بیعی است که در آن فروشنده و خریدار توافق می‌نمایند که بیع آنها به صورت سلم منعقد گردد که بر این اساس خریدار متعهد می‌شود تا ثمن و قیمت معامله را در زمان انعقاد عقد بپردازد ولی تعهد فروشنده به تحویل دادن مبیع برای زمانی پس از آن خواهد بود یعنی برای تحویل کالا، موعد مقرر می‌گردد [۵].

۲- **قرارداد پیش فروش ساختمان:** در مقام تبیین این اصطلاح استناد به متن قانون سلیس‌تر و صحیح‌تر می‌باشد که مقرر می‌دارد قرارداد پیش فروش ساختمان عبارت است از هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن مالک رسمی زمین پیش فروشنده متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد پیش خریدار در آید (ماده یک قانون پیش فروش ساختمان)

آنچه با ملاحظه ابتدایی این ماده به ذهن متبادر می‌شود این است که فقط مالکان رسمی زمین می‌توانند اقدام به انعقاد قرارداد پیش فروش ساختمان نمایند و اشخاص دیگر نمی‌توانند چنین قراردادی منعقد نمایند زیرا چنانکه ملاحظه شد ماده ی مزبور در مقام تعریف قرارداد پیش فروش به صراحت مقرر می‌دارد: هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن مالک رسمی زمین پیش فروشنده متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود... از نظر مقررات این قانون قرارداد پیش فروش ساختمان محسوب می‌شود. ولی این نتیجه با تبصره ذیل ماده پیش گفته همخوانی کامل ندارد؛ زیرا تبصره مزبور اشخاص دیگری را معرفی کرده که می‌توانند اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند. در تبصره مزبور آمده اشخاص ذیل نیز می‌توانند در چهارچوب این قانون و قراردادی که به موجب آن زمینی در اختیارشان قرار می‌گیرد اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند.

۱- سرمایه‌گذارانی که به ازاء سرمایه‌گذاری از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بناء احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاص می‌یابد.

۲- مستأجرین اراضی اعم از ملکی دولتی موقوفه که به موجب سند و حق احداث بنا بر روی عین مستأجره را دارند [۶].

بند دوم - ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان



قرارداد پیش فروش ساختمان از لحاظ ماهیت حقوقی یکی از پیچیده‌ترین قراردادهای جاری در عرف معاملات و جامعه حقوقی ایران است. به همین دلیل تا پیش از تصویب قانون پیش فروش ساختمان مصوب دی ۱۳۸۹ رویه قضایی و دکترین حقوق هر کدام نظرات متفاوت و جداگانه‌ای در رابطه با ماهیت حقوقی این‌گونه قراردادهای ابراز کرده‌اند بی شک توصیف دقیق قراردادهای پیش فروش ساختمان و تبیین ماهیت حقوقی آن بسیاری از ابهامات مربوط به این نوع قراردادهای را بر طرف نموده آثار حقوقی آن را روشن می‌سازد [۸].

۱- **تعهد به بیع (قرارداد تشکیل بیع):** قراردادهای خصوصی (ماده ۱۰ ق.م.) در عمل بسیار متنوع و گوناگون هستند اما در میان آن‌ها تعهد به بیع یا وعده به بیع، از مصادیقی است که در عرف معاملات رواج فراوانی دارد. تعهد به بیع در عرف معاملات و روابط حقوقی و در محاکم دادگستری اکثراً تحت عنوان «قولنامه» شناخته می‌شود. به عبارت دیگر موضوع قرارداد تعهد به بیع عمل حقوقی بیع نیست بلکه تعهدی است که طرفین برای انعقاد و انشاء آن در آینده عهده دار می‌شوند. در واقع در مواردی که خریدار و فروشنده قصد انجام معامله را دارند ولی هنوز مقدمات لازم را فراهم نکرده‌اند قراردادی می‌بندند که در آن، دو طرف تعهد می‌کنند که معامله را با شرایط معین و ظرف مهلت خاص انجام دهند. [۹]. مطابق با فرض مذکور یک طرف تحت عنوان «متعهد» ملتزم می‌شود که ساختمانی را با مشخصات معلوم بسازد و پس از ساخت آن را به ملکیت متعهده در بیاورد. به عبارت دیگر، در این نوع نگرش به قرارداد پیش فروش ساختمان، متعهده در زمان عقد مالک ساختمان (عین) نمی‌شود و صرفاً دارای یک حق دینی بر ذمه متعهد است که طبق آن، متعهد باید ساختمانی را در مکانی معین با مشخصات معلوم ساخته و به وسیله عقد بیع در آینده به متعهده انتقال دهد [۱۰]. حال با توجه به مراتب فوق، آیا می‌توان اظهار داشت که قرارداد پیش فروش ساختمان، مصادیقی از تعهد به بیع است و پیش خریدار صرفاً دارای یک حق دینی نسبت به پیش فروشنده است؟

هرگاه معماری، یک باب خانه را که در زمین مشخصی بعداً ساخته خواهد شد، هم اکنون به دیگری بفروشد، معامله باطل خواهد بود زیرا مورد معامله، عین معینی است که هنوز به وجود نیامده (ماده ۳۶۱ ق.م.)، در این گونه موارد طرفین صرفاً می‌توانند قرارداد تشکیل بیع منعقد نمایند؛ بدین صورت که در قراردادی یکی از دو طرف تعهد کند که ساختمانی را که در آینده خواهد ساخت به طرف دیگر بفروشد و طرف مقابل قبول کند. چنین قراردادی بیع نیست بلکه تعهد بر بیع است که هر چند مورد عقد بیع آینده فعلاً موجود نیست، ایجاد قرارداد صحیح است چه اینکه مورد معامله در این قرارداد ساختمان نیست بلکه تعهد بر بیع ساختمان است [۱۱]. با امعان نظر نسبت به ماده ۱ قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ که مقرر می‌دارد: «واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) در آید» نمی‌توان قراردادهای پیش فروش ساختمان را صرفاً تعهد به بیع دانست چه اینکه به تعبیر یکی از حقوقدانان در تعهد بر بیع، ایجاد بالفعل بیع، مورد اراده طرفین نیست بلکه پیدایش تعهد مشترک بر ایجاد آن در آینده مورد نظر ایشان است [۱۱]. به عبارت دیگر در تعهد به تملیک، انتقال نتیجه عقد دیگری است که مالک انشاء آن را بر عهده گرفته است و عقد نخستین که در آن تعهد به تملیک شده است مانند قولنامه به عنوان پیش قرارداد عقد اصلی (تملیکی) مورد توافق قرار می‌گیرد [۱۲].

۲- **بیع مشروط:** عقد را از نظر آثاری که بر روابط دو طرف می‌گذارد به عقد مطلق و عقد مشروط تقسیم کرده‌اند. در رابطه با فروش کالای نیمه ساز و تکمیل آن، فقها نکات حائز اهمیتی ارائه نموده‌اند. ایشان این مسئله را عموماً با این مثال طرح نموده‌اند که مقداری از لباس بافته شده باشد و فردی آن مقدار بافته شده را بخرد، مشروط بر اینکه بقیه این لباس نیز مانند مقداری که بافته شده است بافته شود. در رابطه با صحت یا عدم نفوذ چنین معامله‌ای، عده‌ای از فقها قائل به بطلان شده و دلایلی ارائه نموده‌اند [۱۳].

دلیل اول: شیخ طوسی دلیل بطلان چنین معامله‌ای را اینگونه عنوان می‌نماید که آن مقدار از لباس بافته شده که مشاهده شده لازم است (خیار رؤیت در آن نیست) و آن مقدار از مبیع که مشاهده نمی‌شود آن مقداری که در آینده باید بافته شود متوقف بر خیار رؤیت است. بنابراین در شیئی واحد، خیار رؤیت و عدم آن جمع می‌شود که البته چنین امری متناقض است. منظور ایشان از استدلال مذکور این است که بیع مذکور، مستلزم محال است و آنچه مستلزم امر محالی است محال است. لذا نفوذ چنین بیعی که مستلزم اجتماع متناقضین است، صحیح نیست چه اینکه نفوذ یا عدم نفوذ چنین بیعی متصف بودن آن به یکی از دو حکم متناقض است و عدم وجود هر دو حکم متناقض



ارتفاع نقیضین نیز همچون اجتماع نقیضین، امری محال است. بر این استدلال این خدشه وارد است که ثبوت خیار در مقدار بافته نشده، مبتنی بر تخلف فروشنده است. لذا بیع مذکور در زمان انعقاد معامله، غیر خیاری محسوب می‌شود و خیار رؤیت صرفاً بنا به فرض وجود تخلف فروشنده برای خریدار ثابت خواهد شد. لذا وجهی برای دعوی استلزام محال وجود ندارد و حکم به بطلان معامله در زمان انعقاد، معنایی ندارد [۱۴].

علاوه بر این، یکی از حقوقدانان متأخر نیز به استدلال شیخ، این خدشه را وارد نموده که اولاً در مقداری که بعداً بافته خواهد شد تخلف از وصف باعث ثبوت خیار در کل مبیع می‌شود نه صرفاً در قسمتی از آن. ثانیاً: عقد به واسطه تعدد متعلق آن به عقود متعدد منجر می‌شود چرا که موضوع لزوم، مقدار بافته شده لباس است و موضوع جواز (خیار) امر دیگری است. لذا با توجه به مختل بودن متعلق (موضوع) لزوم و جواز، تناقضی متصور نیست [۱۵].

آنچه قابل ذکر است اینکه در مثال مذکور هر گاه فروشنده مقدار بافته شده را بفروشد مشروط بر اینکه مقدار باقی مانده نیز مانند مقداری که بافته شده، بافته شود، لیکن فروشنده به تعهد خویش عمل ننماید و مابقی لباس را به همان صورت، نبافد، خریدار خیار تخلف از شرط پیدا می‌کند نه خیار رؤیت و تخلف وصف چه اینکه در معامله مذکور آن مقدار از لباس که بافته شده به صورت عین معین و مقدار باقی مانده که بافته نشده است در قالب شرط و به صورت عین کلی و در ذمه معامله می‌شود نه به صورت عین معین؛ و مطابق با ماده ۴۱۴ ق.م. در بیع کلی خیار رؤیت نیست و باید جنسی بدهد که مطابق با اوصاف مقرر بین طرفین باشد.

دلیل دوم: دلیل دوم بطلان این است که بیع مذکور در مورد شیئی معینی است که معدوم است که چنین بیعی در شریعت ثابت نیست، چه اینکه صرفاً صحت بیع عین معین موجود و همچنین بیع معدوم غیر معین (بیع کلی) مسلم است لیکن بیع معدوم معین در شریعت ثابت نیست [۱۵]. استدلال فوق نیز تضعیف می‌شود زیرا معدوم معین فی نفسه مستحیل و غیر ممکن است چراکه تعین به صرف وجود ماده و صورت، حاصل است و صورت با وجود خارجی تشخیص و تعین می‌یابد. این در حالی است که مبیع معدوم غیر معین است نه معدوم معین که در شریعت، نظیری برای آن نیست [10].

دلیل سوم: دیگر اینکه قسمتی از مبیع عین حاضر و موجود است و مابقی به صورت مجهول بر ذمه است [۱۶]. منظور از این استدلال که مابقی مجهول بر ذمه است این است که قسمت بافته شده به صورت شخصی موجود عین (معین) و مابقی قسمت بافته نشده نیز به صورت شخصی معامله می‌شود، لیکن به دلیل عدم وجود و تشخیص آن در آینده در ذمه است و مقصود ایشان این نیست که مابقی به صورت کلی معامله شود زیرا مسلم است که هیچ مانعی ندارد که قسمتی از مبیع به صورت معین و قسمت دیگر (مقدار بافته نشده) به صورت کلی در ذمه باشد. و منظور ایشان از جهالت به مبیع، معلوم نبودن خصوصیات آن به خاطر عدم تشخیص و تعین آن در آینده است و ذکر اوصاف صرفاً رافع جهالت از مبیع معین و کلی در ذمه است نه فرد غیر موجود [۱۷]. به عبارت دیگر، ضبط اوصاف مبیع در فرض مذکور به حسب عادت امکان پذیر نیست زیرا بیع عین شخصی به صورت بیع مضمون در ذمه و به صورت مجهول معامله می‌شود. لذا انعقاد چنین معامله‌ای به صورت وصف صحیح نیست [۱۸].

بنا به مراتب فوق آنچه مفروض است اینکه مبیع همچون عین حاضر (موجود) است، به همین خاطر برخی از فقها سعی نموده اند که لباس مذکور را قیمی تأویل نمایند و مدار قیمی مبتنی بر عدم مماثلت است. لذا توصیف مال قیمی بر مثل معامله مزبور را از غرری بودن خارج نمی‌کند. دلیل سوم نیز قابل پذیرش نیست زیرا اولاً: در معامله مذکور آن مقدار از لباس که بافته شده به صورت عین معین و مقدار باقی مانده که بافته نشده است در قالب شرط و به صورت عین کلی در ذمه معامله می‌شود نه به صورت عین معین. ثانیاً: همان طور که برخی از فقها متذکر شده‌اند قیمت لباس، عرفاً و شرعاً از این جهت لحاظ می‌شود که فرد مماثلی از جمیع جهات برای آن به وجود نمی‌آید نه اینکه برای آن مماثلی به مقداری که در مرحله توصیف موجب رفع غرر شود اصلاً به وجود نیاید [۱۴] بنابراین در صورتی که در فرض مذکور با ذکر اوصاف مبیع رفع غرر و جهالت شود معامله صحیح است [19].

بنا به مراتب فوق الذکر می‌توان گفت پیش فروشندگان ابتدا زمینی را که می‌خواهند بر روی آن ساختمانی احداث نمایند به مالکیت پیش خریداران در آورده و آنگاه تعهدی در ضمن این عقد مبنی بر ساخت واحد ساختمانی مشخص با اوصاف و خصوصیات معلوم در آن زمین



به صورت شرط گنجانده می‌شود. با توجه به اینکه شرط در معنای اعم یکی از این دو مفهوم را بیان می‌کند: ۱- امری که وقوع یا تأثیر عمل یا واقعه حقوقی خاص به آن بستگی دارد. ۲- توافقی که بر حسب طبیعت خاص موضوع آن یا تراضی طرفین در شمار توابع عقد دیگری در آمده است [۲۰] و اینکه مفهوم دوم، مفهوم تخصصی شرط است و با توجه به اینکه شرط به عنوان ماهیت اعتباری وابسته به عقد، جزء عقد یعنی منشأ یا جزء موضوع عقد نیست زیرا اگر جزء عقد یا موضوع عقد بود، در صورت بطلان شرط در حقیقت باید عقد تجزیه می‌شد و جزء مربوط به شرط باطل و عوض مربوط به این جزء در صورت ایفاء قابل استرداد بود، در حالی که با بطلان شرط هیچ جزیی از عقد باطل نیست و هیچ قسمتی از موضوع مسترد نمی‌شود و تنها حق فسخ برای مشروط‌له به وجود می‌آید و اینکه شرط را نمی‌توان قید منشأ یا موضوع عقد معرفی کرد به طوری که در صورت بطلان شرط قید مزبور منتفی و منشأ مقید یا موضوع مقید منشأ هم به طور ملازمه منتفی گردد. چه اینکه در هر حال با منتفی بودن شرط ماهیت عقد منتفی نیست و همچنان در عالم اعتبار باقی خواهد ماند [۱۱]. لذا نمی‌توان پذیرفت که قرارداد پیش فروش ساختمان، بیع مشروط است زیرا در ماده ۱ ق.پ.ف.س مصوب ۱۳۸۹، قانونگذار صحبت از تملیک «واحد ساختمانی مشخص» نموده، نه تملیک «زمین»؛ در واقع مورد معامله «واحد ساختمانی مشخص» است نه اینکه مورد معامله «زمین» بوده و «احداث ساختمان به صورت شرط در ضمن عقد مذکور از سوی طرفین قرارداد درج شده باشد.

۳- بیع معلق (همراه با شرط تملیک تدریجی): در عقد معلق، انشاء دو طرف، سببی می‌سازد که اثر آن منوط به وقوع امری خارج از شرایط درستی عقد و عارضی است. بدین ترتیب، عقد معلق در واقع سببی است معلق که به انشایی منجز آفریده شده است [۲۱]. لیکن با توجه به احتمالی بودن معلق علیه در عقد معلق باید از اختلاط این عقد با عقد معلق بر زمان که نباید آن را در حقیقت عقد معلق نامید و عقد مؤجل است، پرهیز نمود زیرا در عقد معلق بر زمان، هرچند در زمان انشاء عقدی به وجود نمی‌آید تشکیل آن پس از انقضای مدت مذکور قطعی است و احتمال خلافی در آن راه ندارد و عقد مؤجل در اصطلاح حقوقی نیز عقدی است که ماهیت اعتباری آن در زمان انشاء تحقق پیدا می‌کند، لکن اجرای مفاد عقد، موکول به انقضای اجل مقرر است [۲۲]. اگر مقصود دو طرف این باشد که پیمانی درباره فروش آینده ساختمان موردنظر ببندند، بی‌گمان پاسخ (تعهد به فروش) منطقی است زیرا بر مبنای خواست مشترک تحلیل شده است. ولی در فرضی که دو طرف می‌خواهند بدین وسیله بیع را واقع سازند تحلیل قرارداد به تعهد به فروش، تفسیری است دلبخواه که بر دو طرف تحمیل می‌شود. پس یا باید قرارداد بیع را نافذ شناخت یا آن را به دلیل موجود نبودن مبیع، باطل دانست. در این دوراهی باید نفوذ عقد را برگزید. تأمل بیشتر در مفاد ماده ۳۶۱ ق.م و مبنای بطلان بیع مال معدوم تحلیل دیگری را به ذهن می‌آورد و منطق حقوقی، آن را می‌پذیرد. این تحلیل تفاوت موردی را که دو طرف می‌خواهند از هم اکنون مال موجود در آینده را تملیک کنند یا بنای آنان بر تملیک مال موجود است با فرضی که قصد دارند سبب تملیک مال آینده را پس از وجود آن فراهم آورند، آشکار می‌سازد:

۱- در مورد نخست: چون حق قائم به معدوم نمی‌شود طبیعی است که تراضی دو طرف درباره فروش مالی که وجود خارجی ندارد عقیم می‌ماند زیرا بنا به فرض، حقی وجود ندارد که موضوع تراضی قرار گیرد و به نیروی آن انتقال یابد. ماده ۳۶۱ ق.م نیز ناظر به همین فرض است. برای مثال، اگر مالکی پیشنهاد کند که گندم موجود در انبار یا اسبی را که در اصطبل دارد بفروشد و خریداری که گندم یا اسب را دیده است پیشنهاد را بپذیرد و بعد معلوم شود که گندم سوخته و اسب مرده است، باید بیع را باطل دانست.

۲- در فرض دوم که دو طرف سبب را به گونه‌ای می‌سازند که تملیک پس از وجود انجام پذیرد، نفوذ عقد با اشکال پیشین روبه رو نمی‌شود زیرا حق مالکیت پس از ایجاد انتقال می‌یابد و هیچگاه بر معدوم استوار نمی‌شود. به بیان دیگر، تملیک در زمانی صورت می‌گیرد که مبیع موجود است [۲۳]. تنها اشکالی که تصور می‌شود امکان جدایی سبب از اثر است، بدین بیان که ذات سبب عقد بیع اقتضا دارد که بی‌درنگ مؤثر افتد و مسبب را به وجود آورد و تراضی نمی‌تواند بین این دو ملازم منطقی فاصله اندازد ولی این اشکال نیز قابل دفع است زیرا در امور اعتباری چگونگی و زمان و شرایط تأثیر سبب در اختیار سازنده آن معتبر است. دو طرف می‌توانند سببی بر پا سازند که مقتضای آن تملیک بی‌درنگ و بی‌قید و شرط مبیع باشد، و نیز می‌توانند تأثیر را معلق به وجود مبیع در آینده کنند. هر کدام از این دو بر طبق مفاد خود اثر می‌گذارد و در فرض دوم نیز سبب از حرکت و سازندگی فرو نمی‌ماند. به ویژه، درستی و نفوذ عقد معلق در حقوق ایران بهترین دلیل امکان تعلیق تأثیر سبب است [۲۳]. تأمل بیشتر در موضوع ماده ۳۶۱ ق.م نشان می‌دهد که حکم، ناظر به فرض نخست است. در



فرض دوم مبیع عین معین نیست زیرا نه تنها هنوز وجود محسوس و خارجی ندارد، ابتکار و انتخاب فروشنده نیز در چگونگی ساخت آن، نقش مؤثر دارد. پس نمی‌توان مبیع را در حکم عین معین دانست. مبیع چیزی میانه‌ی عین معین و کلی است و در تقسیم بندی مبیع به کلی شباهت بیشتری دارد. منتها در این فرض با ساخته شدن آپارتمان مبیع وجود خارجی و معین پیدا می‌کند و سببی که فراهم آمده است در تملیک آن مؤثر می‌افتد و خود به خود به خریدار تعلق می‌یابد [۲۳]. تملک آپارتمان پس از پایان ساختمان با اینکه از سوءاستفاده‌های ارادی فروشنده می‌کاهد، برای تأمین حقوق خریداران کافی نیست. احتمال دارد فروشنده در خلال کار متوقف شود یا از فعالیت باز ایستد. در این صورت، آنچه ساخته شده، از آن او و طلبکاران است و مصرف کننده (خریدار) تنها می‌تواند اقساطی را که به عنوان بهای مبیع پرداخته است پس بگیرد. برای جلوگیری از این وضع آیا می‌توان در قرارداد شرط کرد که مبیع در حال ساخت به تدریج به ملکیت خریدار در آید؟ رویه قضایی در فرانسه و حقوق انگلیس، نفوذ این شرط را پذیرفت و در قرارداد ساخت کشتی‌ها شایع است [۲۴]. به نظر می‌رسد که در حقوق ایران نیز نافذ باشد زیرا اگر تطبیق تملیک به ساخته شده کامل آپارتمان پذیرفته شود، ساخته شدن جزیی از مبیع نیز همان گونه است. به موجب این شرط، خریدار بی‌درنگ مالک سهم مشاع خود از زمین می‌شود زیرا مبیع موجود و قابل تملیک است. در مورد ساختمان نیز، هر اندازه که ساخته شود، خود به خود به ملکیت خریدار درمی‌آید. در نتیجه مبیع دور از دسترس طلبکاران باقی می‌ماند و فروشنده نیز پس از پایان کار نمی‌تواند ساخته خود را به دیگران بفروشد [۲۳]. این نظریه یعنی تطبیق قراردادهای پیش فروش ساختمان با بیع معلق همراه با شرط تملیک تدریجی از سوی حقوقدانان دیگر نیز پذیرفته شده است [۲۵]. این استدلال قابل پذیرش است لیکن در رابطه با مطابقت قرارداد پیش فروش ساختمان با بیع معلق باید قائل به تفکیک شد زیرا عبارت مندرج در ماده یک قانون پیش فروش ساختمان که مقرر می‌دارد «واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری...»، «پس از اتمام عملیات ساختمانی» یا «در حین احداث و تکمیل» یا «از ابتدا» ناظر بر سه حالت مختلف، به مالکیت طرف دیگر قرارداد پیش خریدار در آید انتقال مالکیت است که بر اساس این تعریف، امکان انتقال مالکیت به پیش خریدار، حتی از ابتدای عملیات ساختمانی نیز پذیرفته شده است. لذا در صورتی که طرفین، «از همان ابتدا»، سببی را انشاء نمایند که واحد ساختمانی به عنوان مبیع کلی به مالکیت پیش خریدار درآید، نمی‌توان چنین بیعی را معلق دانست زیرا پیش خریدار به طور منجز، مالک مافی‌الذمه پیش فروشنده خواهد شد. ولی در فرضی که از قصد مشترک ایشان چنین برمی‌آید که خواسته‌اند واحد ساختمانی در حین احداث و به موازات پیشرفت کار و تکمیل به نسبت اقساط پرداختی به عنوان معلق علیه به مالکیت خریدار درآید و همچنین در فرضی که انشاء طرفین به گونه‌ای است که ساختمان به محض پرداخت آخرین قسط ثمن پس از اتمام عملیات ساختمانی ساختمانی به عنوان معلق علیه به مالکیت طرف دیگر قرارداد درآید، باید قائل به معلق بودن بیع (در دو فرض اخیر) شد. آنچه این تفسیر منطقی از قانون را ایجاب می‌نماید اینکه برای تشخیص و منشأ در هریک از عقود، باید دید دو طرف چه خواستند و سببی را که خواسته‌اند چه اقتضا دارد. در عقد منجز، قصد مشترک آنان ایجاد فوری اثر عقد است یعنی از ابتدا نقل ملکیت یا ایجاد تعهد را انشاء می‌کنند و این آثار حقوقی نیز با انشاء به وجود می‌آید ولی در عقد معلق با آنکه مقصود نهایی تفاوتی با عقد منجز ندارد، طرفین نمی‌خواهند به طور مستقیم اثر عادی عقد را انشاء کنند بلکه مایلند رابطه‌ای ایجاد کنند که در صورت وقوع شرط، تبدیل به نقل ملکیت یا ایجاد تعهد شود [۲۶].

بند سوم-محاسن قرارداد پیش فروش:

تمامی تلاش قانونگذار از وضع قانون پیش فروش آپارتمان، جلوگیری از تخلفات آشکار و تضمین تعهدات کافی فی مابین پیش خریدار و پیش فروشنده بوده است؛ لذا قانون گذار تلاش نموده است تا از مواردی که باعث ایجاد تخلف می‌شود جلوگیری نماید. به عبارت دیگر تا جایی که امکان پذیر است روزه‌های نفوذ تخلف را بگیرد؛ لذا قانون پیش فروش ساختمان بر همین مبنا پیشنهاد و تصویب شده است تا طی یک قانون مدون در این زمینه، پیش فروشندگان و بخصوص پیش خریداران را از سردرگمی نجات دهد [۲۷].

۱- سند مالکیت: در بند ۲ ماده ۱ قانون پیش فروش ساختمان به صراحت قید شده است که مستاجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه که به موجب سند رسمی حق احداث بنا بر روی عین مستاجره را دارند.....؛ لذا یکی از شرایط پیش فروش آپارتمان، سند رسمی مالکیت می‌باشد؛ بنابراین زمین‌های وکالتی و قولنامه‌ای که زمینه تخلف در آن افزایش می‌یابد قابلیت پیش فروش ندارند.



۲- مشخصات اولیه واحد های پیش فروش: در بند ۳ و ۴ ماده ۲ قانون، مشخصات واحد پیش فروش شده، مشخص شده است. بند ۳: «وصاف و امکانات واحد ساختمانی مورد معامله مانند مساحت اعیانی، تعداد اتاقها، شماره طبقه شماره واحد توقفگاه (پارکینگ و انباری)». بند ۴: «مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می شود مانند موقعیت کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمت های مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده یا عرفاً در قیمت مؤثر است»

۳- تعهدات پیش فروشنده: به تصریح ماده ۶ قانون پیش فروش ساختمان، چنانچه پیش فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد، واحد پیش فروش شده را تحویل پیش خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید، مکلف است جریمه تأخیر را به پیش خریدار بپردازد؛ مگر این که به مبالغ بیشتری به نفع پیش خریدار توافق نمایند. اجراء مقررات این ماده مانع از اعمال اختیارات برای پیش خریدار نیست.

۴- تنظیم سند رسمی قرارداد: قانون گذار این مورد را به خوبی در ماده ۵ قانون پیش بینی کرده است. حسن این روش این است که دفتر اسناد رسمی مشخصات ملک و ساختمان پیش فروش شده را در دفتر ثبت نموده و به اداره ی ثبت اسناد محل گزارش نموده و در صورت استعلام دفترخانه دیگر مشخصات ملک پیش فروش شده مشخص می شود و از فروش یک واحد آپارتمانی به چند نفر جلوگیری می شود.

۵- تعهدات پیش خریدار: پیش خریدار نیز در قبال عدم انجام تعهدات خود مسئول بوده و در ماده ۱۶ به آن اشاره شده است در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعد مقرر، پیش فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت یک هفته به پیش خریدار اخطار نماید تا ظرف یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید در غیر این صورت پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

۶- اخذ خسارت

اخذ خسارت ناشی از طرف پیش فروشنده و شرایط مختلفی که ممکن است در زمان تحویل واحدهای آپارتمانی به پیش خریداران اتفاق بیفتد توسط قانون گذار در ماده ۷ و ۸ قانون دیده شده است. در ماده ۷ آمده است که در صورتی که مساحت بناء بر اساس صورتمجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد ما به التفاوت براساس نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت لیکن چنانچه مساحت بنا تا پنج درصد (۵) افزون بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد هیچکدام از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارند و در صورتی که بیش از پنج درصد (۵٪) باشد صرفاً خریدار حق فسخ قرارداد را دارد. همچنین در ماده ۸ آمده است که در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش فروشنده پیش خریدار حق فسخ خود را اعمال می نماید، پیش فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناس مرضی الطرفین به پیش خریدار بپردازد.»

بند چهارم- زمان انتقال مالکیت در قرارداد پیش فروش

۱- زمان انتقال مالکیت در فرضی که بخشی از ساختمان احداث شده است:

در این فرض، انتقال مالکیت مانند انتقال مالکیت در عقد بیع می باشد که خریدار با پرداخت ثمن معامله، مالک ملک مورد معامله می گردد. در قرارداد پیش فروش ساختمان نیز اگر عرصه ای از ساختمان موجود باشد، خریدار مالک همان بخش از ساختمان می گردد. در نتیجه، اگر سازنده و فروشنده ساختمان قسمتی از ساختمان را ساخته باشد در هنگام عقد قرارداد پیش فروش ساختمان با تنظیم سند رسمی خریدار مالک و صاحب بخش موجود از ساختمان و اعیان آن می گردد و می تواند حقوق مالکانه خود را بر همان بخش از ساختمان اعمال نماید.

۲- زمان انتقال مالکیت در ارتباط با بخشی از ساختمان که هنوز احداث نشده است:

در ارتباط با فرضی که هنوز ساختمان به طور کل ساخته نشده است، باید چنین گفت که مطابق با ماده ۱۳ قانون پیش فروش ساختمان، «پیش خریدار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی مالک ملک پیش فروش شده میگردد بنابراین پیش خریدار به تدریج با پرداخت اقساط معامله، مالک کل ساختمان خواهد شد. همین طور در ارتباط با زمانی که خریدار با قرارداد پیش فروش ساختمان ملک نیمه آماده ای را میخرد باید گفت خریدار با پرداخت ثمن بخشی از ساختمان که احداث شده است، مالک آن بخش میگردد و هر زمان باقی ساختمان



تکمیل گردید و خریدار نیز مبلغ آن قسمت از ساختمان را که هنوز ساخته نشده است پرداخت نمود خریدار مالک آن قسمت نیز میگردد. در نتیجه می‌توان چنین گفت که انتقال مالکیت بخشی از ساختمان که هنوز احداث نشده است معلق به ساخت ساختمان و پرداخت عوض آن از سوی خریدار می‌باشد [۲۹].

5- چالش‌های پیش فروش ساختمان:

5-1- چالش‌های تنظیم قرارداد: قرارداد پیش فروش ساختمان مانند هر قرارداد دیگر، دارای شرایطی است که در زمره‌ی شرایط اصلی این نوع قراردادهای محسوب می‌گردند. شرایطی که در صورت بی‌توجهی و عدم تدقیق در آنها، می‌توانند به چالشی حقوقی در روابط متعاقدين تبدیل گردند. از این‌رو، شناسایی دقیق این شرایط و درج عبارات مناسب در چنین قراردادهایی، که به علت تعارض منافع میان پیش خریدار و پیش فروشنده، فی‌نفسه مستعد ایجاد اختلاف است، دارای اهمیت مضاعفی می‌باشد. یکی از موضوعات مهم قبل از انعقاد قرارداد، شناسایی طرف مقابل و احراز هویت ایشان است. امروزه افراد بسیاری با انجام مانورهای متقلبانه و سوءاستفاده از اعتماد مردم سعی در جلب نظر اشخاص و پیش‌برد اهداف خود دارند؛ لذا در بدو امر، نیاز به احراز هویت و اعتبار سنجی افراد می‌باشد. اعتبارسنجی افراد پیش از انعقاد قرارداد نقش مهمی در پیشگیری از مشکلات حقوقی دارد. بکاربردن عناوین مبهم و غیرتخصصی نظیر "کان لم یکن" در قراردادهای باعث بروز مشکلات فراوانی می‌شود.

5-2- چالش‌های داوری در قراردادهای پیش فروش ساختمان: با توجه به اینکه نهاد داوری از مسائل مهم در قرارداد پیش فروش ساختمان است، یکی از چالش‌های مهم در قراردادهای پیش فروش ساختمان، تعیین داور اختصاصی/ مشترک است و عدم توجه به این موضوع ممکن است باعث اتلاف وقت، اطاله دادرسی و در نهایت ابطال رأی داوری شود که این امر منجر به مشکلات زیادی در فرایند دادرسی خواهد شد.

5-3- تفسیر نادرست قرارداد: یکی از مشکلات رایج در قراردادهای پیش فروش ساختمان، تفسیر نادرست یا گمراه‌کننده قرارداد است. این ممکن است به دلیل عدم صحت و وضوح در بیان شرایط و تفاهات قرارداد یا نقض قوانین و مقررات محلی باشد. این موضوع می‌تواند منجر به اختلافات حقوقی و نزاعات بین طرفین شود.

5-4- امکان عدم تحویل به موقع: یکی از شایع‌ترین مشکلات و معایب پیش خرید خانه دیر کرد در تحویل آن است. گاهی اوقات ممکن است به دلایل مختلف از جمله کاهش مصالح و یا افزایش غیر مترقبه قیمت آنها و یا ایجاد وضعیت‌های غیر قابل پیش‌بینی همچون پاندمی کرونا و... عملاً سازنده نتواند مطابق با تعهدات خود آپارتمان را در زمان موعود به خریدار تحویل دهد که این امر مشکلاتی را به وجود می‌آورد. از این رو هنگام عقد قرارداد باید شروط تبیین‌کننده وضعیت و یا تعیین وجه التزام برای این امر در مبیعه‌نامه درج شود تا ضرر خریدار جبران گردد.

5-5- امکان فروش به چندین نفر: ممکن است سازنده از اعتبار لازم برخوردار نبوده و قصد کلاهبرداری داشته باشد و پروژه در دست ساخت و یا آپارتمان مورد نظر را با اسناد عادی در اختیار و موقعیت خود بعنوان سازنده که کارگاه عملیات ساختمانی در اختیار او می‌باشد و همین موجب جلب اعتماد خریدارها میشود؛ به چند نفر همزمان فروخته باشد. در این صورت مشکلات حقوقی گریبان‌گیر خریدار میشود که برطرف کردن آنها بسیار زمان‌بر و مستلزم صرف هزینه است در حالیکه مناسب است جهت جلوگیری از تبعات اینگونه تخلفات و بزه‌کاریها با شرکت و یا افراد معتبر با سابقه خوب قرارداد بسته شود و یا حداقل وفق قانون پیش خرید با کسب مجوزهای قانونی از شهرداری و اداره ثبت و از طریق تنظیم قرارداد رسمی محضری اقدام گردد.



6-5- امکان عدم اخذ مجوزهای لازم: از دیگر چالش‌های پیش خرید خانه می‌توان به عدم اخذ استعلام و یا مجوزهای لازم مانند گواهی ایمنی آتش نشانی در ساختمان‌های چند طبقه مشکلات سیستم پمپاژ و ذخیره آب در مجتمع‌ها و یا عدم پیش بینی سیستم مناسب برق اضطراری و تجهیزات مشابه، عدم تعبیه تعداد آسانسور استاندارد وفق کاربری پروژه و یا همپوشانی زمانی بهینه زمان انتظار آسانسور و یا عدم دریافت مجوزهای شهرداری، پایان کار، تفکیک قطعات و اخذ سند تک برگ و... اشاره کرد. در صورتی که سازنده و یا مالک در حین ساخت و یا پس از اتمام آن به تعهدات و تکالیف خود عمل نکند و این مجوزها را دریافت نکند، این مسئله موجب آن می‌شود که پیش خریدار و یا ذینفع دیگر باید مبالغ مورد نیاز آنها را پرداخت نکند و متعاقباً اقدام به طرح دعاوی مختلف جهت استرداد وجوه مذکور و خسارات وارده بر بیاید که البته این فرایند قضایی، امری زمان بر و هزینه دار می‌باشد و به نوبه خود موجب آسیب‌های جدی به شرکت پیمانکاریا پیش خریدار وارد گردد [۷].

نتیجه گیری

در سالیان اخیر با توجه به افزایش قیمت آپارتمان در کنار کاهش قدرت خرید مشتریان، قراردادهای پیش فروش ساختمان از رونق بسیاری برخوردار شدند، همراه با افزایش قراردادهای پیش فروش مسکن دعوای حقوقی مرتبط با آن نیز رشد چشمگیری داشته است. در خیلی از موارد پیش آمده که اشخاصی اقدام به پیش فروش آپارتمانهای نیمه ساخت و حتی ساخته نشده کرده اند خریدارانی آنها را خریدند و قرارداد بسته شده است. خریدار تصور کرده که توانسته در شرایط و قیمت مناسب بازار پول خود را صرف خرید پیش فروش آپارتمان کند در صورتی که بعد از مدتی در می‌یابد که با چالش‌های متعددی روبرو شده است. لازم است مردم مسائل حقوقی پیرامون پیش فروش آپارتمان را فرا بگیرند، زیرا کمتر موضوعی را می‌توان یافت که از جهت حقوقی و از نظر اجرای تعداد در قراردادهای پیش فروش آپارتمان و از نظر تنوع تخلفات در این قراردادها تا به این حد واجد مشکلات بوده باشد. دلیل این افزایش چالش‌ها این است که در این معامله ملک قابل رؤیت نیست تا خریدار کلیه امکانات ملک را بسنجد. زمانی که قرارداد پیش فروش ملک نوشته می‌شود، یا خانه‌ای هنوز وجود ندارد یا اینکه کامل نیست. بنابراین تنظیم قرارداد اصولی و دقیق در این نوع معامله لازم و واجب است. برخی شروط در ضمن قراردادهای پیش فروش آپارتمان می‌تواند از این مسائل جلوگیری کند. برای این امر باید در تنظیم قرارداد پیش فروش آپارتمان طرفین دقت داشته باشند و حتماً از مشاوران حقوقی مجرب و وکلای دادگستری در تنظیم قراردادهای پیش فروش ساختمان استفاده کنند و از بکاربردن عبارات غیر صریح و تفسیر پذیر به جد خودداری نمایند.

منابع

1. انوری؛ حسن فرهنگ بزرگ سخن، نشر سخن، ص ۱۵، ۱۳۸۱.
2. معین، محمد، فرهنگ فارسی یک جلدی تهران: نشریلدا، چاپ اول، ۱۳۸۱.
3. دهخدا، علی اکبر، لغت نامه، ج ۴، موسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران چاپ دوم از دوره جدید، ص ۵۹۸۳، ۱۳۷۷.
4. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق تهران کتابخانه گنج دانش، چاپ چهاردهم، ۱۳۸۳.
5. زینالی؛ توحید، بیع سلم و آینده، ۱۳۹۹
6. قنوانی؛ جلیل، سکوتی؛ نیما، حسین زاده؛ جواد، ضمانت اجراهای نقض مقررات ماهوی قانون پیشفروش ساختمان فصلنامه ی دیدگاه های حقوق قضایی شماره ی ۷۱ صفحات ۱۲۵ تا ۱۴۸، ۱۳۹۴.

7. انصاری؛ احمد، مقالات آموزشی مزایا و معایب پیش خرید آپارتمان، ۱۴۰۱.
8. طباطبایی؛ سید محمد صادق کیایی؛ عباس، تبیین ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش ساختمان مجله حقوقی دادگستری ، سال هفتاد و هشتم ، شماره هشتاد و پنجم، ۱۳۹۳
9. کاتوزیان ؛ ناصر، معاملات معوض عقود تملیکی، مجد، ص ۵۶، ۱۳۸۹.
10. اسدی بهنام، جایگاه حقوقی قراردادهای پیش فروش ساختمان در رویه قضایی، فصلنامه الکترونیکی پژوهشهای حقوقی قانون یار - دوره اول-شماره چهارم، ۱۳۹۷.
11. شهیدی؛ مهدی، حقوق مدنی، شروط ضمن عقد، انتشارات مجد، چاپ دوم، ۱۳۸۷.
12. کاتوزیان؛ ناصر، معاملات معوض تملیکی، میزان، ص ۴۹ و ۵۶، ۱۳۸۹.
13. شیخ طوسی، ابو جعفر ؛ المبسوط فی فقه الامامیه، جلد ۲ المکتبه المرتضویه لاحیاء الآثار الجعفریه چاپ سوم، ص. ۷۷ ؛ ابن براج ، قاضی؛ المذهب، دفتر انتشارات اسلامی، وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، ۱۴۰۶، جلد ۱ ص ۳۵۲؛ علامه حلی، حسن بن یوسف ؛ قواعد الاحکام فی معرفه الحلال والحرام، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، جلد ۲ ص ۶۸ ، همو : تحریر الاحکام الشریعه علی مذهب الامامیه، مؤسسه امام صادق علیه السلام ، جلد ۲ ص ۲۹۱ همو، تذکره الفقهاء، مؤسسه آل البيت علیه السلام بی تا جلد ۱۱، ص ۷۸؛ دفتر شهید ثانی، زین الدین؛ فوائد القواعد، انتشارات تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم، ص. ۶۱۵ ؛ و ، محقق کرکی، علی؛ جامع المقاصد فی شرح القواعد، جلد ۴. مؤسسه آل البيت علیه السلام، چاپ دوم، ص ۳.
14. اصفهانی (کمپانی)، محمد حسین کتاب مکاسب ، انتشارات انوار الهدی، جلد ۴.
15. علامه حلی، حسن بن یوسف؛ مختلف الشیعه فی الحکام الشریعه جلد ۵ دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، چاپ دوم، صص ۷۲-۷۳-۷۴
16. علامه حلی؛ تذکره الفقهاء، مؤسسه آل البيت علیه السلام، جلد ۱۱ ، بی تا، ص ۷.
17. یزدی، سید محمد کاظم؛ حاشیه مکاسب، مؤسسه اسماعیلیان، جلد ۲، ص ۶۵
18. محقق کرکی، علی؛ جامع المقاصد فی شرح القواعد، جلد ۴ مؤسسه آل البيت علیه السلام، چاپ دوم.
19. کاشف الغطاء، محمد حسین ؛ وجیزه الاحکام ، مؤسسه کاشف الغطاء، جلد ۳، چاپ دوم، ۱۳۶۶
20. کاتوزیان، ناصر قواعد عمومی قراردادها جلد ، شرکت سهامی انتشار، چاپ پنجم، صص.
21. کاتوزیان ناصر ؛ نظریه عمومی تعهدات ،میزان چاپ پنجم ، ص ۱۱۲، ۱۳۸۹.

22. شهیدی؛ مهدی، تشکیل قراردادهای، انتشارات مجد، چاپ هفتم، ۱۳۸۸.
23. کاتوزیان، ناصر؛ معاملات معوض عقود تملیکی، شرکت سهامی انتشار، چاپ دهم، ۱۳۸۹. ۱۳۸۷، ۱۱۱ - ۱۱۲
24. دروس حقوق مدنی جلد ، ش ۹۲۵ قراردادهای، جلد ۲ قراردادهای خاص ش. ۴۲۰۱ به نقل از ناصر کاتوزیان.
25. ولویون، رضا؛ «فروش آپارتمانهای ساخته نشده ، انتشارات دانشگاه علامه طباطبائی، برگزیده از مجله پژوهش حقوق و سیاست، سال سوم، شماره ۴، ص ۵۳ ؛ ممی، زاده مهدی؛ « ماهیت، شرایط و آثار قراردادهای پیش فروش ساختمان » ماهنامه ،کانون شماره ۹۲ ، ص ۱۰۵ ؛ ایزدی فرد، علی اکبر؛ و حسین کا.یار؛ « بررسی فقهی حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان ،، مجله فقه و حقوق، سال پنجم، شماره ۱۸ ، ص ۱.
26. کاتوزیان، ناصر؛ قواعد عمومی قراردادهای جلد ۱، شرکت سهامی انتشار، چاپ هشتم، ۱۳۸۸.
27. شمقدری؛ مسعود گرامی؛ مسعود، الزامات فنی مهندسی قانون و آیین نامه ی اجرایی پیش فروش ساختمان، فصلنامه علمی- پژوهشی دانش حقوق مدنی، سال : نهم، شماره اول، ۱۳۹۹.
28. محمدی؛ سام، حسینی مقدم؛ سید حسن، زمان انتقال مالکیت در قانون پیش فروش ساختمان مجله علمی-پژوهشی حقوق خصوصی دوره نهم، شماره دوم ص ۱۵۵ - ۱۸۰ ، پاییز و زمستان ۱۳۹۱
29. حامد؛ زهرا، زمان انتقال مالکیت در قانون پیش فروش ساختمان و فروض مختلف در این موضوع، ۱۴۰۰.

Challenges of building pre-sale

Mostafa Khorasani

Abstract

Considering the increase in housing prices caused by inflation and international sanctions in recent years, and also considering the social impact of reducing the purchasing power of members of the society, especially the middle class and the employees of the society; Practically, many people do not have the power to buy a completed apartment, and therefore, the number of pre-sale customers has increased more than before. The purpose of this research is to examine the challenges of pre-sale of apartments in Iran's legal system. When the pre-sale contract for the building is written, either the house does not exist yet or it has not yet been completed. Therefore, setting up a principled and detailed contract in this type of transaction has many technical and specialized complications. Although the approval of the building pre-sale law in 1389 played an important role in reducing the tensions and problems caused by the building pre-sale, some requirements of this law, including the preparation of an official document for pre-sale contracts and the impossibility of implementing this requirement in practice, have created many problems. and the need to revise and clarify the building pre-sale law is strongly felt.

Key words: challenge, advance sale of apartments, apartments, rights, legal system of Iran