



## قرارداد پیش فروش ساختمان (مفهوم، شرایط، احکام، آثار) تطبیق با حقوق فرانسه

مصطفی سکری

کارشناس ارشد حقوق

[mostafa.sakari@gmail.com](mailto:mostafa.sakari@gmail.com)

### چکیده

امروزه خرید و فروش آپارتمان یکی از اقسام شایع بیع املاک می باشد که این امر به دو صورت ممکن است انجام شود یک فرض صورتی است که آپارتمان به طور کامل ساخته شده و وجود خارجی دارد در این فرض بیع بر طبق قواعد عمومی نسبت به مال موجود صورت می گیرد و از این لحاظ با مشکلی مواجه نمی باشد فرض دیگر فروش آپارتمانهای است که هنوز ساخته نشده و در آینده باید ساخته شود در این فرض آپارتمان وجود خارجی ندارد و فروشنده ملزم به ساخت و تحویل آن می شود و یا به عبارت دیگر "پیش فروش آپارتمان" صورت می گیرد. عمدتاً فروش این گونه آپارتمان ها مستلزم انعقاد قراردادهایی است که از آن عنوان قرارداد های پیش فروش ساختمان تعبیر می شود. آگاهی از کم و کیف این گونه قراردادها که روز به روز شایع تر می شود به خصوص برای حقوق دان ها ضرورتی اجتناب ناپذیر است. اما از آن جا که موضوع این گونه قراردادها (قرارداد پیش فروش واحد ساختمانی) زمان انعقاد، نه موجود است و نه معلوم، چنین قراردادی ظاهراً شرطی از شرایط اساسی و عمومی صحت معاملات (موجود و معلوم بودن موضوع معامله) را فاقد خواهد بود. همین اساس نظریات مختلفی در قلمرو عقود معین، در توجیه ماهیت ای قراردادها قابل طرح است؛ این مقاله در صدد یافتن ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش ساختمان در ایران و فرانسه بوده و بدین جهت در سطور آینده به بررسی بیشتر آنها می پردازیم.

واژگان کلیدی: قرارداد ، پیش فروش ساختمان ، حقوق فرانسه



## مقدمه

یکی از معضلات شرکتهای ساختمانی و نظارت بر آنها ثبت بسیار راحت یک شرکت است چون نیاز به سرمایه بسیار زیادی برای ثبت یک شرکت نیست و مردم عادی این فکر را دارند که ثبت شرکت نشانگر این است که دولت این شرکت را تایید کرده است و این راه را برای کلاه برداران ساختمانی هموار ساخته است. رای صدور مجوز پیش فروش نیاز به اقرض مالکیت متقاضی جواز، مجاز بودن صاحب ملک و پیشرفت فیزیکی حداقل به میزان ۳۰ درصد می باشد لذا پیش فروش آپارتمانی که ۳۰ درصد از نظر فیزیکی پیشرفت کار ندارد ممنوع بوده و با متخلف از این قانون برخورد می شود. دستگاههای نظارتی در این مورد به وظایف خود به درستی عمل نمی کنند، البته انجمن انبوه سازان مسکن تا حدی توانسته است جلوی تخلفات را در این مورد بگیرد. این قانون بیشتر منافع پیش خریدار را در نظر گرفته است. با تحقق قانون پیش فروش ساختمان تنظیم سند دیگر در بنگاهها صورت نمی گیرد و اینکار بایستی در دفاتر رسمی انجام گیرد همچنین با صدور کد رهگیری در دفاتر رسمی از فروش یک ساختمان به چند نفر جلوگیری می شود. 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. 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. در مورد این قانون وضعی که دیده می شود در مورد خود قانون نبوده بلکه در مورد مجریان آن می باشد ادامه می دهد: موارد مورد بحث جرایمی است که قانون به عهده پیش فروشان گذاشته است (امامی، ۱۳۷۱).

از جمله شرایط مالی که موضوع انتقال قرار می گیرد این است که هنگام عقد موجود باشد. شرط مزبور به تعهداتی اختصاص دارد که موضوع آن عین معین باشد. ماده ۱۶۳ قانون مدنی بیان کرده است که اگر در بیع عین معین معلوم شود که مبیع وجود نداشته بیع باطل است. بیع به وعده در واقع آن نوع قراردادی است که با بیع متعهد می شود که ساختمان را در موقع اتمامش تحویل دهد و خریدار هم متعهد می شود که آن را قبض کند و قیمت آن را در تاریخ تحویل بپردازد. انتقال مالکیت به وسیله مشاهده سند رسمی اتمام ساختمان صورت می پذیرد. بیع آینده نیز به موجب ماده ۳-۱۰۶۱ قانون کشور فرانسه، قراردادی است که به موجب آن با بیع بلافاصله حقوق خود را بر زمین به خریدار و همچنین مالکیت ساختمان را انتقال می دهد. منظور آن است که هر مقدار که ساخته شود، متعلق به خریدار است و این اثر آینده به تدریج در مالکیت خریدار در می آید که آن را تملیک تدریجی می نامیم. در این وضعیت خریدار ملزم است که قیمت ساختمان را به حکم پیشرفت کار بپردازد. ماده ۱۰۶۱ تمایزی را میان ساختمان های موجود و ساختمان هایی که در آینده ساخته می شوند، برقرار می کند. بر طبق قرار داد، فروشنده ملک ساختمان های موجود را بلا فاصله به خریدار انتقال می دهد. این فرضیه در عمل کاملاً قابل قبول است. در نتیجه باید گفت که در بیع آپارتمان های ساخته نشده، انتقال مالکیت مبیع همزمان با ایجاب و قبول نیست، بلکه با تشخیص مبیع صورت می گیرد (علیزاده، ۱۳۷۳).

ساختمان و سازه های انسانی همیشه یکی از دغدغه های اصلی بشر بوده و هست از بشر نخستین گرفته که به دنبال سرپناه راه های متعدد را آزمایش کرده تا تا بشر هزاره سوم که برای آرامش دنبال ساختمان های متناسب با نیازهای خویش است. امروزه نیز که با پیشرفت فناوری گام در عرصه جدید سازه ها نهاده ایم همچنان نیاز بشر به ساختمان یک نیاز اساسی است و ساختن ساختمان های بزرگ محتاج سرمایه های هنگفت است و دیگر نمی توان به راحتی و به تنهایی دست به سازه های بزرگ زد بدون آنکه از پیش، تأمین مالی صورت گرفته باشد. از این رو هم پیش سازندگان می توانند از سرمایه های پیش خریداران جهت ساختن ساختمان استفاده کنند و هم پیش خریداران می توانند با پرداخت مبلغی از آینده خود مطمئن تر



شوند. در کشور ما آپارتمان نشینی از قدمت زیادی برخوردار نیست. از بین تمام شهرهای ایران، خصوصا در شهر تهران به دلیل مهاجرت های چند دهه اخیر که جمعیت آن به طرز غیر مترقبه ای افزایش یافته، آپارتمان نشینی دامن بسیاری از مردم تهران را گرفته است. همین پدیده سبب شد که قانونگذار در سال ۱۳۴۳ به وضع قانون تملک آپارتمان ها مبادرت ورزد و امروزه خرید و فروش آپارتمان یکی از شایع ترین اقسام بیع املاک شود (کاشانی، ۱۳۸۵).

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

۱- فروش آپارتمان ساخته شده که ممکن است از سوی مالک ساختمان یا مالک آپارتمان انجام شود.  
۲- فروش آپارتمانی که هنوز ساخته نشده و باید در آینده ساخته شود و در این روش به طور معمول موقعیت و ابعاد و مشخصه های آپارتمان در نقشه ساختمان معین می شود و فروشنده متعهد می شود آپارتمان را در ظرف مدت معین بسازد موضوع بحث ما در این نوشتار قسم دوم است لذا مهمترین مسئله ماهیت حقوقی این نوع قراردادها است ممکن است تفسیرهای متعددی شود که چنین قراردادهایی همان بیع سلف در فقه است یا در قالب عقد بیع می باشد. مباحث حقوقی راجع به قرارداد پیش فروش آپارتمان از مباحث جدید می باشد و گام نهادن در آن گامی در جهت همگام شدن با تحولات اجتماعی است. در روند ساخت آپارتمان گاهی شرایطی تحقق پیدا می کند که سازنده یا مالک ملک توان ساخت و اتمام پروژه را نداشته و نیازمند کمک مالی است و گاهی حتی شرکت های عمومی و خصوصی و تعاونی ها، اساسا بر مبنای جمع آوری سرمایه و ساخت و تکمیل پروژه های مسکن تشکیل می شوند، لذا با توجه به دو صورت مطرح شده از سوی دارندگان سرمایه، همیشه این نگرانی بود که در صورت ارائه سرمایه خود چه تضمینی در بازگشت سرمایه و انجام تعهدات از سوی شرکت یا افراد حقیقی در انجام تعهد وجود دارد؟ لایحه پیش فروش آپارتمان چه رویکردی نسبت به ماهیت و آثار حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان دارد؟ آیا قوانین پیش فروش ساختمان با ساختار حقوقی خرید و فروش آپارتمان در قانون ایران تطابق دارد و این مسله در قانون فرانسه به صورت تطبیقی چگونه اعمال شده است؟ ضمانت اجرای عدم رعایت شرایط توافق شده از سوی فروشنده چیست؟ (ایزدی فر، ۱۳۹۴)

پیش فروش اماکن ساخته نشده یا در دست احداث، در سال های اخیر رشد زیادی در ایران داشته است. این امر ناشی از دو عامل اساسی است:

۱- افزایش جمعیت کشور در سه دهه گذشته از ۳۵ میلیون نفر به حدود هفتاد میلیون نفر.  
۲- افزایش چشمگیر مهاجرت روستاییان به شهرهای بزرگ برای پیدا کردن کار و درآمد بیشتر.  
توسعه امر خانه سازی در شهرهای بزرگ، آن هم صرفا با هدف سودجویی، بدون توجه به احیاء و آبادی دهات و ارائه خدمات بنیادی و رفاهی در روستاها، نتوانسته است تقاضای روزافزون مسکن را جواب گوید (بهرامی، ۱۳۸۱)  
عوامل فوق به طور طبیعی مشکلاتی را به دنبال می آورد. حجم و انبوه دعاوی در این زمینه در مجتمع های قضائی خود موید این مطلب است. بهتر است ذیلا به علل و عوامل دیگری در زمینه پیش فروش واحدهای در دست احداث و یا ساخته نشده و مشکلات ناشی از آن اشاره نماییم:

(۱) فقدان مقررات و قوانین جامع و یکدست در کشور و اتخاذ شیوه های گوناگون در هر شهر و ناحیه در زمینه نقل و انتقال اموال غیرمنقول، به صورت قولنامه ای مشکلاتی را برای طرفین، خصوصا خریداران ایجاد می نماید.  
(۲) عناوین برخی اوراق غیررسمی نظیر قولنامه، بیع نامه، مبیعه نامه و یا قرارداد خرید و فروش، با متون و مندرجات گوناگون، باعث سوءاستفاده و عمدتا گمراهی خریداران می شود  
(۳) دخالت و تلاش مسئولین و کارمندان بنگاه های معاملات ملکی، در ایجاد توافق هرچه سریع تر میان فروشنده و خریدار و تضمین های بدون محتوا و پشتوانه آنان در اعتبار بخشیدن به این عناوین و اوراق به عنوان اسناد رسمی و غیرقابل خدشه، از عوامل دست و پاگیر و مشکل ساز در این رشته از خرید و فروش ها و ارتباطات حقوقی است



۴) بی توجهی و عدم مطالعه دقیق طرفین معامله در خواندن اینگونه اوراق (قولنامه، بیع نامه و...) و عدم مراجعه و نظرخواهی از وکیل یا مشاوران حقوقی، خود باعث می شود که در برخی موارد اجرای تعهدات طرفین با موانعی برخورد نماید. البته برای جلوگیری از این بی نظمی و مشکلات پیش آمده و کاهش حجم دعاوی مطروحه، تاکنون پیشنهادهای شده است و اقداماتی صورت گرفته، ولی متأسفانه منتج به نتیجه مثبتی نگردیده است. طرحهایی چون «سند پیش فروش» و یا به کارگیری «کد رهگیری» در معاملات اموال غیرمنقول مطرح شده است اما به نظر می رسد، علاوه بر توجه عاجل و قطعی به مسائل و نکاتی که در فوق عنوان گردید، تواما باید یک سری اقدامات موازی صورت گیرد، تا از زمینه بروز تخلفات نیز جلوگیری شود (کاتوزیان، ۱۳۸۷).

پیش فروش ساختمان ها از جمله موضوعاتی است که در قوانین کشور فرانسه بدان اشاره شده است. به موجب ماده ۳-۱۰۶۱ 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 کرد. اول بیع به وعده و دیگری بیع آینده یعنی احداث بنا در آینده. پس در حقوق کشور فرانسه قراردادهای فروش ساختمان در حال ساخت شامل این دو نوع می شود. منتها این دو نوع اهمیت یکسان ندارند. عملاً فروش به وعده مورد بی مهری قرار گرفته است و همین امر موجب شده است که فروشنده، فروش به شرط تکمیل در آینده یعنی بیع آینده را به فروش به وعده ترجیح دهد و از طرف دیگر فروش به وعده پرهزینه است، زیرا بایع بایستی هزینه اجرای عملیات را به صورت کامل به عهده بگیرد به ویژه در مورد اعتبارات لازم که معمولاً به سختی تامین می شود و بسیار گران است (جعفری لنگرودی، ۱۳۵۷). همان طور که اشاره کردید مکانیزم فروش ساختمان ها از این طریق در نظام حقوقی کشور فرانسه از دو طریق بیع به وعده و بیع آینده صورت می گیرد. منظور از این دو نوع بیع چیست؟ بیع به وعده در واقع آن نوع قراردادی است که بایع متعهد می شود که ساختمان را در موقع اتمامش تحویل دهد و خریدار هم متعهد می شود که آن را قبض کند و قیمت آن را در تاریخ تحویل بپردازد. انتقال مالکیت به وسیله شاهد سند رسمی اتمام ساختمان صورت می پذیرد. همچنین بیع آینده نیز به موجب ماده ۳-۱۰۶۱ قانون کشور فرانسه، قراردادی است که به موجب آن بایع بلافاصله حقوق خود را بر زمین به خریدار انتقال می دهد. هم چنین است مالکیت ساختمان را (علیزاده، ۱۳۸۳). منظور آن است که هر مقدار که ساخته شود، متعلق به خریدار است و این اثر آینده به تدریج در مالکیت خریدار در می آید که آن را تملیک تدریجی می نامیم. در این وضعیت خریدار ملزم است که قیمت ساختمان را به حکم پیشرفت کار بپردازد با وجود طرح دعاوی فراوان در زمینه پیش فروش واحدهای ساختمانی در دست احداث و یا ساخته نشده و حتی ساخته شده، ما هنوز مقررات جامع و خاصی در این زمینه ها نداریم. قانون مدنی، با توجه به سال شروع تدوین آن (۱۳۰۷ شمسی) از جهت اصول حاکم بر قراردادها کمبودهایی دارد. از دیدگاه بسیاری از اساتید حقوق، آقایان قضات و وکلا، قولنامه یا مبایعه نامه اعتبار عقد بیع را ندارد. اگر اعتبار عقد بیع را داشته باشد، دیگر احتیاجی به ارائه دادخواست الزام به تنظیم سند و سپس تنظیم سند رسمی در یکی از دفاتر اسناد رسمی دال بر انتقال مالکیت به خریدار نیست (دارویی، ۱۳۹۱). قانون مدنی فرانسه در ماده ۱۵۸۳ عقد بیع را عقدی رضائی می داند یعنی انتقال مالکیت به صرف توافق و تراضی در زمینه موضوع معامله و بهای آن انجام می شود، اما اگر طرفین، تنظیم یک سند رسمی را شرط انتقال مالکیت قرار داده باشند، این عقد دیگر عقد رضائی نیست و تنظیم سند رسمی یکی از عناصر سازنده عقد است و از این بابت تشابهی با مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت ایران دارد. اما در متن قانون مدنی ایران، ما متن صریحی در این زمینه ها نداریم ولی باید دانست که قانون ثبت (ماده ۲۲) وارد بر قانون مدنی است. به علاوه قانون ثبت «جزو قوانین و مقررات آمره و مربوط به نظم عمومی است». لذا مالک کسی است که ملک، در یکی از دفاتر اسناد رسمی به او منتقل شده باشد (سیفی، ۱۳۸۸). البته مبایعه نامه یا قولنامه، به عنوان یک قرارداد لازم الاجرا در دادگاه معتبر شناخته می شود که در آن توافق یا تعهد بر فروش شده است، به خصوص در حالتی که طرفین مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی را قبول و قید نموده باشند. و همان طوری که گفته شد اگر قولنامه به عنوان سند انتقال مالکیت مورد توجه دادگاه قرار گیرد، دیگر احتیاجی به ارائه دادخواست و صدور حکم و حضور در دفترخانه و تنظیم سند مالکیت نیست. غالب اساتید حقوق بر این عقیده



و باورند که بیع اموال غیرمنقول به سه عنصر ایجاب و قبول و ثبت نیازمند است تا «مقتضای عقد» یعنی انتقال مالکیت حاصل شود (ماده ۲۲ قانون ثبت). از طرفی دیگر، استاد دکتر جعفری لنگرودی در کتاب مبسوط به شماره ۱۲۵۹ در تعریف عقد استصناع می نویسد: «سفارش های صنعتی از مشتریان به سازندگان، مانند سفارش ساختن یک دست مبل. این عقد مرکب از بیع و اجاره اعمال است.» در حقیقت عقد استصناع، عقدی است که شما ساختن کالایی را سفارش می دهید که در هنگام عقد، آن کالا موجود نیست و به عبارتی روشن تر، تعهدی وجود دارد ولی موضوع تعهد موجود نیست، و فقه امامیه عقد مذکور را جایز و معتبر می داند.

مضاف بر آن فقه امامیه، حتی در جایی که موضوع عقد، یک مال کلی است و دین یا تعهدی را ایجاد می نماید ولی موضوع تعهد وجود ندارد، آن عقد را معتبر می شمارد. مانند فروش پرتقال های یک باغ به میزان دو تن در ماه مرداد یا نیمه تابستان و مبیع موصوف را «کلی فی الذمه» می خواند. بنابراین به علت فقدان موضوع یا مورد عقد، انتقال مالکیت به تاخیر می افتد. از دیدگاه طرفداران این مکتب، اساسا انتقال مالکیت در عقد بیع ممکن است فعلی و فوری باشد یا به تاخیر بیفتد. در بیع کلی فی الذمه تملیک حالت تاخیری دارد یعنی موکول به بوجود آمدن مبیع می باشد و وقتی مال یا کالای موصوف به وجود آمد «ملک خریدار» تلقی می شود. از دیدگاه دیگر، تملیک در عقد بیع، در حالت فوق، انتقال همان وضعیتی است که فروشنده دارد و به خریدار منتقل می کند. می خواهیم این نکته را روشن کنیم که فروشنده کلیه حقوق خود و رابطه و سلطه خود را در حال حاضر، بر مالی که فعلا وجود ندارد و امری اعتباری است و فرار است که به وجود آید به خریدار منتقل می نماید و ملک یا مال هر زمان که برای فروشنده به وجود آمد به خریدار منتقل می گردد. این نکته، قاعده ای است در حقوق و قانون مدنی فرانسه و برای خود، ماده قانونی خاصی دارد که اینجانب در آتی نسبت به آن صحبت خواهیم کرد (طباطبایی و همکاران، ۱۳۹۲).

بدین ترتیب در عقد بیع تملیک فوری شرط نیست و بایستی میان «انتقال مالکیت» و «مفهوم کالا یا ملک» تمیز و تفاوت قائل شد. این قانون دو پدیده را از هم جدا و تصریح کرد یعنی هنگامی که قرارداد فروش، انتقال مالکیت را موکول به امر دیگری چون تنظیم سند با پرداخت کل ثمن نموده باشد، انتقال مالکیت با تحقق شرط مذکور صورت می گیرد. این قانون با توجه به صراحت و روشنی آن می تواند الگوی مناسبی برای حقوق ایران باشد. در قانون مدنی ایران، ما نص صریحی نداریم (مصطفوی و همکاران، ۱۳۸۹).

### بحث و نتیجه گیری

فقدان قوانین و مقرراتی مانند قانون مدنی فرانسه در نظام حقوقی ایران، ما را وادار می نماید که به هر صورت قانون مدنی فرانسه را عینا یا با تغییراتی، از طریق قانونگذاری جدید، وارد سیستم حقوقی ایران نماییم، چنانچه در مورد قانون مسئولیت مدنی و اعلام ضرر معنوی به همین شیوه رفتار شد. ولی در این زمینه، به چند نکته باید اشاره کنیم و به چند سوال پاسخ دهیم تا به هر صورت راه هموار شود.

اول: قبل از هر چیز باید قبول نماییم که صرفا با مقررات موجود در قانون مدنی فعلی و یا به اصطلاح با سیستم سنتی خودمان نمی توانیم مسائل مربوط به خرید و فروش واحدهای ساختمانی ساخته شده، در دست احداث و یا ساخته نشده را سروسامان دهیم و از حجم عظیم دعاوی نزد مقام قضایی بکاهیم. باید نگرش جدیدی به مسائل روز داشته باشیم و به قانونگذاری جدید بپردازیم. به قانون مدنی فرانسه نیز از سال ۱۸۰۴ تاکنون، به وفور اصلاحیه های قانونی جدیدی اضافه شده تا کمبودهای قانونی برطرف شوند و نیازهای روز برآورده شوند.

دوم: همان طوری که اشاره شد، شهرداری هنگام صدور پروانه ساختمانی، باید به تعداد واحدهای ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، «برگ سند پیش فروش» تهیه و در پرونده مربوطه ضبط نماید.

سوم: برای هر واحد ساختمانی که فروشنده قصد فروش را دارد، اعم از انتقال رسمی در دفتر اسناد رسمی یا قولنامه ای، شهرداری، یک برگ سند پیش فروش را پس از تکمیل از طرف فروشنده به خریدار ارائه دهد و یک برگ دیگر را به اداره ثبت

محل ارسال نماید و برگ سوم را در پرونده شهرداری نگاهداری نماید. (بدیهی است که سند پیش فروش باید دارای شماره، تاریخ، مشخصات واحد ساختمانی، مشخصات فروشنده و خریدار، مهر و امضای مقام شهرداری باشد) (ایزدی فر، ۱۳۹۴).

چهارم: در سند پیش فروش باید مانند قانون مدنی فرانسه قید شود که قرارداد فروش در قولنامه از نوع دوم بیع است، مالکیت تدریجی است و خریدار برابر قانون جدید حق عینی نسبت به آنچه ساخته شده دارد (مالکیت کامل ترین حق عینی است). این امر از سوءاستفاده های بعدی و هرگونه اختلاف جلوگیری می نماید.

پنجم: واحدهای ساختمانی مورد معامله (ساخته شده، در دست احداث، ساخته نشده می توانند عین معین یا عین شخصی، مفهومی کلی یا کلی در معین یا کلی فی الذمه داشته باشند، که نباید هیچ گونه تاثیری در اصل و اعتبار عقد و یا انتقال تدریجی مالکیت داشته باشد. مبیع گاه عین معین است از لحاظ اینکه هر واحد ساختمانی ممکن است از لحاظ (مترائز، کدام طبقه، شمالی یا جنوبی، شرقی یا غربی، تاسیسات داخلی، انباری و پارکینگ) با واحدهای دیگر تفاوت داشته باشد. و مبیع گاه می تواند مفهومی و مصداقی کلی داشته باشد (چنانکه سازنده یا فروشنده تعدادی واحدهای ساختمانی کاملا مشابه ساخته و به فروش برساند) و یا می تواند مفهومی کلی فی الذمه داشته باشد (واحدها هنوز ساخته نشده و یا به عبارتی مورد معامله هنوز موجودیت پیدا نکرده اند در قیاس و تشابه با بیع سلف یا سلم مسائل و نکات فوق، در قانونگذاری جدید تماما باید حل و فصل شده و به این مباحثات و اختلافات میان اساتید حقوق، قضات، وکلا، خریدار و فروشنده، مقامات اجرایی، صاحبان دفاتر اسناد رسمی و اداره ثبت پایان دهد. باید توجه داشته باشیم که ما در حال حاضر در عقد بیع، مبیع به اشکال مختلف و مواد قانونی آنها، اعم از عین معین، کلی، کلی در معین یا کلی فی الذمه را در قانون مدنی داریم. بدیهی است که در قانونگذاری جدید این نکات باید به قانون مدنی اضافه شوند. البته توسط گروهی حقوقدان و نه در یک اتاق دربسته و گروهی غیرحقوقدان. قانونگذاری جدید نیز بایستی از صراحت و روشنی و قابل فهم بودن برای عموم مردم برخوردار باشد، کلیه جوانب امر و مشکلات در نظر گرفته شوند تا از بروز هرگونه تفسیر مغایر و متضاد جلوگیری شود.

ششم: و بالاخره در قانونگذاری جدید باید این امکان یا این «شرط ضمن عقد» در نظر گرفته شود که چنانچه هر یک از طرفین، در موعد مقرر برای تنظیم سند رسمی (موعد مندرج در قولنامه) به هر دلیل حاضر نشود، اعم از عدم تمایل به فروش، یا به علت مشکلات مالی و توقف کار، یا مشکلات اداری با شهرداری و موسسات دیگر، طرف مقابل با اخذ گواهی عدم حضور از دفترخانه مربوطه و با اعلام «یک مهلت اضافی سه ماهه» به طرف مقابل حق فسخ معامله را با استناد به مقررات جدید، نزد مقام قضائی یا ثبتی داشته باشد. و در صورت عدم حضور فروشنده در دفتر اسناد رسمی و یا توقف کار از طرف وی، خریدار بتواند با فسخ معامله نزد مقام قضائی یا اداره ثبت، از شهرداری مجوز ادامه کار واحد ساختمانی را دریافت نماید. و در صورت عدم حضور خریدار، فروشنده بتواند با فسخ معامله، واحد مذکور را به غیر انتقال دهد یا معامله نماید (کاتوزیان، ۱۳۸۷).

## منابع

- ایزدی فر، علی (۱۳۹۴) ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان، فصلنامه حقوق اسلامی، سال ۵، شماره ۱۸، صص ۲۲-۲۳.
- بهرامی، احمد (۱۳۸۱)، کلیات عقود و قراردادها، حقوق مدنی ۳، تهران: نشر میزان.
- پیرهادی، محمدرضا (۱۳۸۶)، انتقال مالکیت در عقد بیع، انتشارات شالیزه، تهران، چاپ اول.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۵۷)، دائره المعارف حقوق مدنی و تجارت، تهران: چاپخانه مشعل آزادی.
- علیزاده، حسن (۱۳۸۳)، قراردادهای پیش فروش ساختمان، تهران: انتشارات میثاق عدالت.
- داروئی، عباسعلی (۱۳۹۱) قرارداد پیش فروش ساختمان در قانون پیش فروش ساختمان، فصلنامه حقوق، مجله دانشکده علوم سیاسی، دوره ۴۲، شماره ۲، صص ۱۴۷-۱۶۶.
- سیفی، غلامعلی؛ حسن زاده، منصوره (۱۳۸۸) استصناع در فقه و حقوق ایران، مجله تحقیقات حقوقی دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۵۰ زمستان ۸۸.

شیراز - ۱۴ مرداد ماه ۱۳۹۵

# کنفرانس بین المللی پژوهش های نوین در مدیریت، اقتصاد، حقوق و علوم انسانی

International Conference on Modern Research in  
Management, Economic, Law, Humanities

Shiraz - 4 August 2016

- طباطبائی، محمدصادق، کیایی، علی (۱۳۹۲) تبیین ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش ساختمان، مجله حقوقی دادگستری، سال هفتاد و هشتم، شماره هشتاد و پنجم، بهار ۱۳.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷)، قواعد عمومی قراردادها، جلد سوم، انتشارات شرکت سهامی، تهران، چاپ پنجم.
- مصطفوی، مصطفی، رحیمی، علی اصغر (۱۳۸۹) ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان در حقوق ایران و فقه امامیه، مجله علمی - پژوهشی (حقوق خصوصی)، دوره ۱۱، شماره ۳۱، تابستان و پاییز ۱۳۸۹، صفحه ۱۴۵-۱۹۱.



Information Science Institute



دانشگاه آزاد اسلامی  
واحد کازرون