

## ماهیت، شرایط و آثار قراردادهای پیش فروش ساختمان

(همراه با نقد مختصر لایحه جدید پیش فروش ساختمان)

مهدی ممی زاده<sup>۱</sup>

اشاره

امروزه روند رو به رشد جمعیت و کمبود فضا در شهرهای بزرگ، ضرورت وجود آپارتمان‌ها را توجیه نموده است. ساخت و ساز آپارتمان‌ها نیز حرفه مستقل عده‌ای از اشخاص حقیقی و حقوقی شده است که به مرور و به تبع آن قراردادهای پیش فروش آپارتمان تأسیس و جامعه حقوقی را بر آن داشت که نسبت به ظرایف این قراردادها بیندیشد.

عدم تعهد پیش فروشندگان، افزایش هزینه ساخت و ساز ناشی از شرایط اقتصادی و سیاسی، انتقال ساختمان نیمه تمام به اشخاص ثالث و چندین و چند مساله حقوقی دیگر از اهم دعاوی راجع به این قراردادها است که قانونگذار را بر آن داشت که خود وارد مساله شده و قانونی حمایتی در پشتیبانی از توده مردم تدوین شود. در دی ماه ۱۳۵۸ لایحه قانون حمایت از پیش خریداران واحدهای مسکونی به تصویب رسید ولی برای این قانون، تا دی ماه ۱۳۷۴، آئین نامه اجرایی تهیه نشد؛ این آئین نامه نیز نقاط ضعف فراوانی داشت تا آنکه در مرداد ۱۳۸۵ قانونی با عنوان پیش فروش ساختمان تنظیم شد که این لایحه در آذرماه همان سال و در هیات دولت به

۱. کارشناس ارشد معارف اسلامی و حقوق خصوصی از دانشگاه امام صادق (ع)

تصویب رسید ولی تا کنون به تصویب مجلس شورای اسلامی نرسیده است. در این مقاله سعی بر آن است تا ماهیت حقوقی این قراردادها، شرایط انعقاد آن و آثاری که به دنبال دارد، به همراه نقد کوتاه لایحه مزبور مورد بررسی قرار گیرد؛ در همین راستا زوایای حقوقی این موضوع، در دو فصل مهم تحت عناوین «سیر تاریخی و ماهیت حقوقی قرارداد پیش‌فروش ساختمان» و «شرایط و آثار انعقاد قراردادهای پیش‌فروش ساختمان» مورد بررسی قرار گرفته و در بخش جمع‌بندی و نتیجه‌گیری، به ارائه برخی راهکارها و پیشنهادها پرداخته شده است.

### واژگان کلیدی:

قرارداد، تعهدات قراردادی، پیش‌خرید، پیش‌فروش، انتقال به غیر، قانون حمایتی.

### مقدمه

ساختمان و سازه‌های انسانی، همیشه یکی از دغدغه‌های اصلی بشر بوده و هست. از بشر نخستین گرفته که به دنبال سرپناه، راه‌های متعدد را آزمایش کرده تا بشر هزاره سوم که برای آرامش و رفاه خویش، به دنبال ساختمان‌های متناسب با نیازهای خویش است، همیشه بنای ساختمان، یکی از اشتغالات ذهنی انسان بوده است.

امروزه نیز که با پیشرفت فناوری، گام در عصر جدید سازه‌ها نهاده‌ایم، همچنان نیاز بشر به ساختمان، یک نیاز اساسی و اصلی است هر چند ممکن است مصارف این ساختمان، متفاوت باشد. همچنین ساختن ساختمان‌های عظیم، محتاج سرمایه‌های هنگفت است و دیگر نمی‌توان به راحتی و به تنهایی، دست به ساخت سازه‌های بزرگ زد بدون آنکه از پیش، تأمین مالی صورت گرفته باشد.

از این رو، هم پیش‌سازندگان می‌توانند از سرمایه‌های پیش‌خریداران جهت ساختن ساختمان استفاده کنند و هم پیش‌خریداران می‌توانند با پرداخت مبلغی، از آینده خود مطمئن‌تر شوند.

در اینجا، هر چند بحث اصلی در مورد پیش‌فروش ساختمان‌هاست اما مورد غالب این ساختمان‌ها، همان آپارتمان است که بحث روز جوامع و شهرهای بزرگ

دنیاست. چه اینکه در قرون اخیر سطح زندگی انسان به طور قابل توجهی بهبود یافته و میزان رشد جمعیت به نحو بی سابقه‌ای فزونی گرفته است و برآورده کردن نیازهای آنها امر بسیار مشکلی برای دولت‌ها و نیز خود آنها شده است.

از میان نیازهای اولیه و ضروری بشر، داشتن مسکن مناسب، جایگاه ویژه‌ای دارد و چون هزینه تأمین و تهیه آن نسبت به دیگر نیازهای اولیه به مراتب بیشتر است، لذا از اهمیت بسزایی برخوردار است. تقریباً در دنیا (اکثر کشورهای جهان) تولید مسکن به لحاظ هزینه هنگامتش معضلی است که گریبان اکثر مردم و دولت‌های جهان را گرفته است. ضرورت داشتن مسکن با مالکیت شخصی در جامعه ما نیز یک تفکر رایج است. زیرا در کشورهایی نظیر کشور ما، گرانی اجاره مسکن و عدم ثبات قیمت‌ها مردم را بر آن می‌دارد که با تهیه مسکن شخصی از پرداخت اجاره بهایی که هر روز افزونتر می‌گردد رها شوند. به همین دلیل تقاضا برای مسکن ارزان افزایش یافته و ساخت مسکن ارزان شیوه‌ای برای کسب درآمد عده‌ای گردیده است.

از طرف دیگر محدودیت امکانات شهری از جمله زمین، باعث گسترش شهرها از حالت افقی به صورت عمودی گردیده و به جای احداث خانه‌ها یا ویلاهای یک یا دو طبقه، آپارتمان‌های چند طبقه بلکه برج‌های عظیم ساخته شده است. اینک آپارتمان نشینی به عنوان تنها چاره مشکل کمبود مسکن و زمین پذیرفته شده و بسیاری از مردم در شهرهای بزرگ از آپارتمان‌ها به عنوان محل سکونت یا کار خود استفاده می‌کنند. با این وصف می‌توان آپارتمان نشینی را از مظاهر و محصول تمدن جدید دانست.

در کشور ما آپارتمان نشینی از قدمت زیادی برخوردار نیست. از بین تمام شهرهای ایران، خصوصاً در شهر تهران به دلیل مهاجرت‌های چند دهه اخیر که جمعیت آن به نسبت جمعیت دیگر شهرها به طرز غیر مترقبه‌ای افزایش یافته،

آپارتمان‌نشینی دامن بسیاری از مردم تهران را گرفته است. همین پدیده سبب شد که قانونگذار در سال ۱۳۴۳ به وضع قانون تملک آپارتمان‌ها مبادرت ورزد و امروزه خرید و فروش آپارتمان یکی از شایع‌ترین اقسام بیع املاک است. این مشکل در شهرهای بزرگ منجر به تشکیل شرکت‌هایی گردید که کار ساخت و ساز واحدهای مسکونی و آپارتمانی را بر عهده گرفته‌اند.

علی‌رغم اینکه امروزه ساخت و ساز انبوه آپارتمان به صورت حرفه‌ای رواج زیادی یافته لکن هنوز افزایش تولید آن با نرخ رشد جمعیت هماهنگ نشده و کمبود محل زندگی و کار مورد نیاز مردم و عدم تناسب عرضه و تقاضا موجب شده است تا تولید کنندگان به منظور حل این ناهماهنگی و عدم تناسب بین عرضه و تقاضا از شیوه‌های نوینی استفاده کنند. یکی از روش‌های حل این ناهماهنگی، فروش پیش‌پیش کالا توسط تولید کنندگان است، زیرا به هنگام پیش‌فروش کالاها، میزان تقاضا پایین می‌آید و به میزان عرضه نزدیکتر می‌گردد و به علاوه فروش به صورت نقدی ممکن است بی‌عدالتی‌هایی را در توزیع عادلانه ثروت، سبب گردد. از طرف دیگر منافع حاصله برای سازندگان، جاذبه‌ای برای قرارداد پیش‌فروش آپارتمان ایجاد نموده است.

به طور کلی خرید و فروش آپارتمان ممکن است به دو صورت انجام شود که هر کدام ویژگی‌ها و مباحث خاص خود را در پی دارد:

۱- فروش آپارتمان ساخته شده، که ممکن است از سوی مالک تمام ساختمان یا مالک آپارتمان انجام شود و خریدار آن مستأجر آپارتمان یا بیگانه‌ای باشد که می‌خواهد در آن سکونت کند یا به تجارت بپردازد یا کار دیگری پیشه کند.

۲- فروش آپارتمانی که هنوز ساخته نشده و باید در آینده ساخته شود. در این روش، به طور معمول، موقعیت و ابعاد و مشخصه‌های آپارتمان در نقشه ساختمان

معین می‌شود و فروشنده هم متعهد می‌شود که آپارتمان را ظرف مدت معین بسازد و تحویل خریدار دهد. در این فرض مورد معامله موجود نیست و فروشنده متعهد به ساخت و تکمیل آن می‌شود و معمولاً خریدار به طور اقساط ثمن مورد معامله را با احداث تدریجی ساختمان به فروشنده می‌پردازد.

موضوع بحث ما در نوشته حاضر، بحث پیرامون قسم دوم می‌باشد؛ یعنی آپارتمان‌هایی که در زمان انعقاد قرارداد موجود نیستند و در آینده ساخته خواهند شد. لذا مهمترین مسئله در این مورد، توصیف حقوقی این نوع قراردادهاست که آیا با توجه به اینکه در هنگام قرارداد هنوز آپارتمان موجود نیست و یا ساخته نشده است، قرارداد مزبور چگونه قراردادی است و ماهیت حقوقی آن چیست؟ و چه آثاری بر این نوع توافق‌ها بار می‌شود؟

در خصوص ماهیت حقوقی چنین قراردادهایی به اندازه کافی بحث نشده است و ممکن است تفاسیر مختلفی از آن بشود. از جمله اینکه چنین قراردادی که عنوان «پیش فروش» را بر خود دارد همان بیع سلف یا سلم در فقه می‌باشد یا اینکه این نوع قراردادها در قالب عقد بیع بوده و لذا فروشنده نمی‌تواند آپارتمانی را که در آینده خواهد ساخت به دیگری واگذار نماید. ممکن است این نوع توافق‌ها را قرارداد خصوصی تلقی کرده و در قالب ماده ۱۰ قانون مدنی تبیین و تفسیر نمود.

بی‌شک توصیف دقیق این نوع قراردادها و تبیین حقوقی ماهیت آن، بسیاری از ابهامات مربوط به این نوع قراردادها را برطرف نموده، آثار حقوقی آن را روشن می‌کند.

همچنان که گفتیم مسأله پیش فروش آپارتمان مسأله جدیدی است لذا مباحث حقوقی راجع به آن نیز از مباحث جدید و مستحدثه می‌باشد و گام نهادن در آن گامی در جهت همگام شدن با تحولات اجتماعی است چه اینکه مرکز توسعه قضایی

قوه قضائیه نیز در مرداد ماه سال جاری لایحه‌ای را تقدیم دولت نمود که این لایحه ۲۸ ماده‌ای، فصلی جدید در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان به همراه آورد. هر چند این لایحه هنوز به تصویب مجلس شورای اسلامی نرسیده است، لکن نقد منصفانه این لایحه نیز در کنار داشته‌های کنونی حقوق موضوعه در مورد قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، امری ضروری می‌نماید.

### سیر تاریخی و ماهیت حقوقی قرارداد پیش‌فروش ساختمان

#### مبحث اول: سیر تاریخی قرارداد پیش‌فروش ساختمان

قبل از اینکه قراردادهای راجع به پیش‌فروش آپارتمان به صورت امروزی در روابط حقوقی و معاملات بین افراد مرسوم گردیده، رواج یابد، قول و قرار از دیر باز در معاملات بین بازرگانان و مردم عادی معمول بوده، بدون اینکه مستند به نوشته‌ای باشد. به همان اندازه که وفای به عهد نیکو و پسندیده بود، نقض عهد ناپسند و مذموم شمرده می‌شد، لذا طرفین نسبت به قول یا تعهدی که به یکدیگر می‌دادند خود را پایبند می‌دانستند.

همان طوری که در مقدمه بحث اشاره شد، قرارداد راجع به آپارتمان در حال ساخت یا آپارتمانی که در آینده ساخته خواهد شد، ظرف چندین سال اخیر به دلیل گسترش و توسعه شهرنشینی و افزایش سرسام‌آور جمعیت و نیاز شدید افراد به تأمین مسکن مناسب، در روابط حقوقی و معاملات مردم جایی برای خود باز نموده است. خریداران این طریق را به علت اینکه فروش به صورت نقدی نیست به نفع خود می‌بینند. از طرف دیگر سازندگان و شرکت‌های ساختمانی نیز با دریافت مبالغی به صورت پیش‌پرداخت و تأمین بخشی از سرمایه از این طریق، مبادرت به ساخت واحدهای مسکونی و آپارتمان می‌کنند.

حال بایستی ببینیم که آیا قرارداد پیش‌فروش آپارتمان و به طور کلی پیش‌فروش

کالا سابقه‌ای در فقه و حقوق موضوعه ایران دارد یا نه؟

### گفتار اول - تاریخچه فروش کالا در فقه

فقها به هنگام بحث از شرایط مبیع در عقد بیع، اوصافی را برای مبیع بر شمرده‌اند و این شرایط و اوصاف در سایر عقود و معاملات به عنوان شرایط عمومی مورد معامله اجرا می‌شود. بنابراین برای صحت هر معامله‌ای، لازم است مورد معامله دارای شرایط و اوصاف ذیل باشد و ضمانت اجرای فقدان این شرایط، بطلان عقد و از بین رفتن آثار آن است. این اوصاف عبارتند از:

- ۱- مالیت داشته باشد.
- ۲- منفعت عقلایی داشته باشد.
- ۳- قدرت بر تسلیم آن وجود داشته باشد.
- ۴- معلوم و معین باشد.
- ۵- قابل نقل و انتقال باشد.
- ۶- هنگام عقد موجود باشد.
- ۷- مملوک بودن مورد معامله.
- ۸- مشروع بودن مورد معامله.

این شرط که «مورد معامله باید به هنگام عقد موجود باشد» مربوط به موردی است که مبیع عین معین است نه کلی فی الذمه؛ زیرا کلی مفهومی است که در عالم خارج وجود دارد ولی مصادیق آن متعدد است. اما معامله آن صحیح است، هر چند که مصادیق آن در زمان انعقاد عقد موجود نباشد و در آینده به وجود آید، مانند فروش یک تن گندم، که پس از موجود شدن، فروشنده موظف به تسلیم آن کلی به خریدار خواهد بود. حتی از بین رفتن تمام گندم‌های موجود در انبار نیز عقد را باطل نمی‌کند زیرا در این فرض، فروشنده به مقدار یک تن گندم به خریدار بدهکار است و می‌تواند موضوع دین را تهیه و تسلیم کند.

در موردی که مبیع معین یا در حکم آنست، باید هنگام عقد موجود باشد. لذا خرید و فروش مال معین که وجود خارجی ندارد باطل است. فقها معتقدند که در این مورد عقد تملیکی است و مبیع باید موجود باشد تا بتواند مورد انتقال قرار گیرد. حال سئوالی که پیش می‌آید این است که آیا آپارتمان نیز به عنوان عین معین باید در زمان

عقد موجود باشد یا خیر، در اینجا مباحث زیادی وجود دارد که در ادامه بحث به آن خواهیم پرداخت. موجود نبودن مورد معامله عین معین در دو صورت قابل تصور است، یکی اینکه پیش از عقد موجود بوده ولی در زمان عقد، وجود نداشته و از بین رفته باشد مانند خانه‌ای که پیش از بیع خراب شده باشد. دیگر اینکه در زمان عقد، هنوز به وجود نیامده باشد و فروشنده مالی را که در آینده به وجود خواهد آمد بفروشد.

بیعی که مبیع آن در حین انعقاد عقد، وجود خارجی ندارد، در فقه زیر عنوان «بیع معدوم» از آن یاد شده است. فقها از مسأله بیع معدوم، یک فرض را استثناء کرده‌اند و نام آن را «بیع معدوم به تبع موجود» نهاده‌اند چنانکه باغبانی جای موجود بر بوته‌های جای یک باغ را به ضمیمه پنج چین دیگر جای آن باغ، یکجا می‌فروشد. در این مورد، چین‌هایی که هنوز بدست نیامده و معدوم است و بعداً بدست آمده یا ایجاد خواهد شد به ضمیمه جای موجود بر بوته‌های موجود در باغ معین یکجا فروخته می‌شود.

مصادیقی که فقها به عنوان مورد سفارش ساخت از آن بحث می‌کنند، عمدتاً مربوط به کالاهایی می‌شود که کلی هستند نه عین معین. مثل سفارش ساخت چکمه، کفش و ظرف‌هایی که از چوب و سرب و آهن ساخته می‌شود و لذا در خصوص سفارش ساخت مسکن یا آپارتمان به شکل امروزی بحثی به عمل نیامده است.

بنابراین با توجه به اینکه قرارداد پیش‌فروش ساختمان از جمله قراردادهای جدید بوده و ظرف چند سال اخیر به لحاظ شرایط اقتصادی و اجتماعی جامعه و افزایش جمعیت و مشکلات مردم در امر تهیه مسکن به عنوان یک نیاز، و عدم قدرت خرید به صورت نقدی از سوی اقشار کم‌درآمد جامعه، به شکل امروزی درآمد و در واقع زاده عرف و معاملات مردم می‌باشد، رونق گرفته است و لذا در گذشته به دلیل عدم



وجود شهرنشینی و شرایط اقتصادی و اجتماعی جامعه آن زمان مورد بحث واقع نشده، با مراجعه به آراء فقها و کتب فقهی، در مورد پیش فروش آپارتمان نمی توان مطلبی یافت.

### گفتار دوم - تاریخچه پیش فروش ساختمان در حقوق موضوعه

نیاز اقشار مختلف جامعه به داشتن مسکن مناسب و توجه دولت به رفع این نیاز مهم و اساسی منجر به این شد که دولت در سال ۱۳۱۷ مستقیماً در بخش مسکن حضور یابد. در این سال، وزارت دارایی با سرمایه‌ای معادل ۲۰۰ میلیون ریال و با مشارکت بانک ملی ایران، به تأسیس بانک رهنی اقدام کرد. این بانک ضمن اعطای وام به متقاضیان مسکن، از همان ابتدا هدف خود را تهیه و اجرای طرح‌های خانه سازی برای طبقات متوسط و کم درآمد قرارداد. همچنین، تأسیس یک یا چند شرکت با سرمایه عمومی یا خصوصی که در امر ساخت مسکن مشارکت کند، از دیگر اختیارات این بانک بود. در سال ۱۳۲۳، بانک رهنی با خرید ۱۲ هکتار از اراضی شرق تهران در فرح آباد، ساخت ۴۰۰ دستگاه واحد مسکونی را در مجموعه‌ای به همین نام آغاز کرد، که اعتباری قریب به ۵۰ میلیون ریال را به آن اختصاص داد. در سال ۱۳۳۱، دولت با تأسیس بانک ساختمان اقدامات دیگری را در این زمینه سازمان داد. وظیفه این بانک عبارت بود از نقشه برداری و تقسیم زمین، مطابق با اصول شهرسازی و فروش آن. بعدها در یکی از اراضی متعلق به این بانک، مجموعه ۴ بلوک آپارتمانی نازی آباد با همکاری بانک رهنی ساخته شد. مجموعه سازی کوی نارمک، در سال ۱۳۳۴، کوی کالاد سال ۱۳۳۶ تا ۱۳۳۹، کوی کن ۱۳۳۹ تا ۱۳۴۳، کوی ارتشی فرح آباد سابق و کوی لویزان در سال ۱۳۴۲ همگی پروژه‌های انبوه سازی بودند که توسط بانک ساختمان اجرا شد.

بعد از انقلاب نیز در برنامه اول ۱۳۷۲ - ۱۳۶۸ (مصوب) دولت در نخستین تصمیم

با کاهش سهم خود به حدود ۶ درصد از کل سرمایه‌گذاری‌های بخش مسکن در واقع میزان مداخلات خود را در این زمینه تعیین کرد. در برنامه عمرانی دوم (۷۸-۷۴) باز هم دولت سهم خود را از تشکیل بخش مسکن تقلیل داد و به ۵ درصد رساند. در این برنامه دولت عملاً بر مواردی تأکید ورزید که به تقویت تولید انبوه مسکن می‌انجامید، مانند استفاده از معافیت‌های مالیاتی، تخفیف در میزان عوارض مختلف پرداختی برای ساخت و ساز، دریافت زمین به قیمت دولتی، استفاده از تسهیلات بانکی، از مواردی بودند که در حمایت از انبوه‌سازی در این برنامه تدوین شد و همین امر منجر به تأسیس و راه‌اندازی شرکت‌های خصوصی و سرمایه‌گذاری اشخاص حقیقی در ساخت و ساز واحدهای آپارتمانی و نتیجتاً رونق بازار ساخت و ساز در کشور شد و همین شرکت‌ها به منظور تأمین بخشی از منابع مالی خویش اقدام به پیش‌فروش واحدهای آپارتمانی قبل از ساخت نمودند و قراردادهای متنوعی به سلیقه خویش که بیشتر حافظ منافع تولیدکنندگان بود تا مصرف‌کنندگان، شیوع پیدا کرد.

دولت در برنامه سوم عمرانی (۸۳-۱۳۷۹)، در تعیین اهداف خود به موضوع حمایت از انبوه‌سازی اشاره‌ای صریح دارد. نخستین اقدام این برنامه کاهش حداقل تعداد واحد مسکونی در یک مجتمع به عنوان معیار تلقی از انبوه‌سازی در یک پروژه است که ۳ واحد در روستاها و ۵ واحد در شهرهای کوچک و ۱۰ واحد در شهرهای بزرگ را به عنوان حداقل تعداد واحد مسکونی در یک مجتمع تعیین کرد. این امر عملاً گستره فعالیت‌های انبوه‌سازی را وسعت می‌دهد و حوزه مداخلات قانونگذار را یادآور می‌شود تا قوانین مربوطه متناسب با چنین گستره‌ای تدوین شود.

در اکثر کشورهای پیشرفته از سیستم پیش‌فروش واحد مسکونی به عنوان یکی از منابع عمده تأمین مالی مسکن استفاده می‌شود. حتی در تعدادی از کشورها بانک‌ها تا زمانی که حداقل ۶۰ درصد پروژه‌های مسکونی تکمیل نگردند، اساساً در آن پروژه‌ها

مشارکت نمی‌نمایند. در کشور ما از سیستم سنتی پیش فروش بدلیل اشکالات فراوان آن از قبیل عدم امنیت کافی، نگرانی خریدار از عدم اجرای به موقع تعهدات از طرف خریدار و... استفاده نمی‌شد تا اینکه لایحه‌ای به منظور حمایت از پیش خریداران و انبوه سازان مسکن در تاریخ ۱۳۵۸/۱۰/۱۷ توسط شورای انقلاب به صورت ماده واحده‌ای تصویب شد.

در سال‌های اخیر به دلیل رواج بیشتر قراردادهای پیش فروش آپارتمان در معاملات مردم و اختلافاتی که در تفسیر این نوع قراردادها و ابهاماتی که در تبیین ماهیت قرارداد به وجود آمد، در تعهدات طرفین و آثار قرارداد تأثیر گذاشت، و این امر منجر به طرح دعاوی بی‌شمار در محاکم قضایی گردید و دامنه اختلاف در ماهیت و تفسیر این نوع قراردادها بالا گرفت و منجر به صدور آراء مختلف و گاه متهافت گردید و حتی در موردی منجر به صدور رأی اصراری هیأت عمومی دیوان عالی کشور گردید.

با این وصف متأسفانه استادان و نویسندگان حقوقی نیز پیرامون قراردادهای فوق‌الذکر به بحث و بررسی نپرداخته‌اند و کسانی هم که در این زمینه اظهار نظر کرده‌اند، مسأله را به اجمال و در حاشیه مباحث بررسی و تبیین نموده‌اند. در حالی که با توجه به گسترش و رونق این نوع قراردادها در روابط معاملاتی مردم و بروز اختلاف در تفسیر این قراردادها در رویه قضایی، از دکترین حقوقی که در حقیقت اساس و مبنای تدوین قوانین پیشرفته حقوقی را تشکیل می‌دهند، انتظار می‌رفت این موضوع را به نحو بنیادین و مؤثرتری بحث و بررسی نمایند.

در خصوص نحوه تملک آپارتمان‌ها و روابط مالکین طبقات مختلف آپارتمان و نیز شرایط و چگونگی اداره و مدیریت آنها، در اسفند ماه سال ۱۳۴۳ قانونی تحت عنوان «قانون تملک آپارتمان‌ها» به تصویب رسید و آئین نامه اجرایی آن نیز به تاریخ

۱۳۴۷ به تصویب هیأت وزیران رسید. اما در این قانون و آئین نامه آن اشاره‌ای به آپارتمان‌های پیش فروش و وضعیت حقوقی آنها نشده است. تا اینکه قوه قضائیه در مرداد ماه سال ۱۳۸۵ برای رفع مشکلات مردم در رابطه با پیش فروش آپارتمان، لایحه پیش فروش ساختمان را در ۲۸ ماده تهیه کرده و برای تصویب به دولت فرستاد.

### مبحث دوم: ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش ساختمان

عبارت «پیش فروش» که ترکیبی از دو کلمه «پیش» به معنای قبل، سابق، گذشته و «فروش» که اسم مصدر از فعل فروختن می‌باشد «فروختن مال یا غله قبل از مهیا شدن، یا بها ستدن پیش از تحویل مال می‌باشد. به عبارت دیگر فروختن کالائی که هنوز موجود نیست و فروشنده پولی می‌گیرد که بعداً آن را تحویل بدهد.»

«پیش فروش کردن» یعنی فروختن پیش از مهیا شدن و حاضر آمدن مال. «پیش خرید» یعنی خرید کالایی با پیش پرداخت تا بعداً به عمل آید یا تهیه و تحویل داده شود.

مورد معامله در قرارداد پیش فروش ساختمان عبارت است از ساختمان، آپارتمان یا واحد آپارتمانی که در تعریف آن می‌گویند: «قسمتی از عمارت مرکب از چند اتاق و ضمایم آنها، به عبارت دیگر، عمارت یا عمارتی که مربوط به یک عمارت بزرگ اما از آن جدا و دارای چند اتاق باشد.»

با بیان اوصاف مورد معامله و تعهدات اصلی طرفین، تعریف حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان اجمالاً عبارت است از:

«قرارداد پیش فروش آپارتمان قراردادی است که به موجب آن فروشنده (سازنده) در ازاء دریافت مبلغ قراردادی تعهد می‌کند آپارتمانی را مطابق نقشه ساختمانی و اوصاف قراردادی، ساخته و پس از تکمیل آن در موعد مقرر به خریدار (متقاضی)

تحويل نمايد.» با تمام این اوصاف، مواد ۱ و ۲ لایحه پیش فروش ساختمان ظاهراً بیانگر چیز دیگری است. با توجه به ماده ۱ لایحه پیش فروش ساختمان که هر قراردادی از قبیل بیع، صلح، اجاره به شرط تملیک را که در نتیجه آن، یکی از طرفین متعهد به ساخت یا تکمیل بنا در زمین معینی باشد که حداقل مالک قسمتی از آن باشد و یا در ازای انجام تعهد، مالک قسمتی از ساختمان شود، قرارداد پیش فروش ساختمان محسوب می‌کند و همچنین با بررسی نظرات و دیدگاه‌های مختلف پیرامون ماهیت قرارداد پیش فروش آپارتمان و تشریح ماهیات حقوقی و عناوین متعددی که به ماهیت این نوع قراردادهای شباهت زیادی دارند، همچنین با مذاقه در آراء قضایی صادره پیرامون دعاوی و اختلافات حاصله راجع به این نوع قراردادهای و نیز با بررسی و امعان نظر نسبت به دیدگاه دکترین حقوقی، به نظر می‌رسد در خصوص ماهیت حقوقی قراردادهای پیش فروش آپارتمان دو دیدگاه عمده و اساسی وجود دارد:

۱ - تحلیل ماهیت حقوقی قراردادهای پیش فروش آپارتمان بر مبنای ماده ۱۰ قانون مدنی، یعنی قرارداد پیش فروش آپارتمان یک قرارداد خصوصی است که واجد آثار و شرایط یک قرارداد خصوصی بوده و مقررات مربوط به شرایط اساسی صحت معاملات و قواعد عمومی معاملات بر آن حاکم است و طرفین نسبت به تعهدات قراردادی خویش در مقابل یکدیگر مسئول می‌باشند. این نظر بیشتر در آراء قضایی تبلور یافته با این اختلاف که برخی، این نوع قراردادهای را عهدی می‌دانند و بعضی نظر بر تملیکی بودن این گونه قراردادهای دارند و به نظر می‌رسد در صورتی که در قرارداد پیش فروش آپارتمان، واحد و طبقه و کیفیت و مشخصات جغرافیایی معین نشود و تعیین واحد در اختیار فروشنده به هنگام تحويل و تکمیل آپارتمان قرار گیرد، در اینجا می‌توان گفت که قرارداد خصوصی بوده و بر مبنای ماده ۱۰ قانون مدنی می‌باشد.

۲- دیدگاه دوم آن است که قرارداد راجع به پیش فروش آپارتمان یا به عبارتی قرارداد نسبت به آپارتمانی که وجود فعلی و خارجی ندارد، بلکه بر طبق توافق طرفین و اوصاف قراردادی و نیز نقشه‌های ساختمانی در آینده ساخته خواهد شد، بیع بوده و آثار این عقد بر آن توافق بار خواهد شد. اما در اینجا بایستی متذکر این نکته مهم شد که در این نوع بیع، انتقال مالکیت میباید همزمان با ایجاب و قبول نیست بلکه با تشخیص میباید صورت می‌گیرد و تشخیص میباید همیشه بر یک منوال نمی‌باشد بلکه تملیک با وجود پیدا کردن میباید صورت می‌گیرد. به دیگر سخن، بیع آپارتمان‌های مزبور از نوع بیع معلق است و به محض تحقق معلق علیه یعنی زمانی که آپارتمان ساخته و آماده تحویل گردید، اثر اصلی عقد بیع که همان انتقال مالکیت است تحقق می‌یابد و در صحت عقد بیع معلق نیز با توجه به مقررات قانون مدنی تردید وجود ندارد. البته نکته اساسی در این تحلیل این نوع قراردادها به بیع آن است که آپارتمان مورد نظر در متن قرارداد و براساس نقشه‌های ساختمان، معین و واحد و طبقه آن در قرارداد مشخص و معلوم می‌گردد تا تفسیر آن به بیع صحیح باشد.

حال با توجه به دو دیدگاه فوق، به نظر می‌رسد که قرارداد پیش فروش آپارتمان از لحاظ ماهیتی بیع باشد. دلالتی که این نوع قرارداد را به عقد بیع نزدیک می‌نماید به شرح ذیل می‌باشد:

**اول:** همان طوری که در مباحث قبلی نیز اشاره شد، وجود میباید به هنگام عقد ضروری نیست، به عبارتی، وجود فعلی میباید با توجه به تفسیری که از ماده ۳۶۱ قانون مدنی ارائه شد لازم نیست بلکه علم و آگاهی طرفین نسبت به اینکه میباید (آپارتمان) بر طبق شرایط و اوصاف قراردادی و نقشه ساختمانی و بر طبق روند طبیعی امور، در آینده ساخته خواهد شد و لذا عرف و عقلاً آن را محقق الوجود می‌دانند، انتقال آن صحیح بوده، منتهی اثر اصلی عقد بیع که همان تملیک می‌باشد به هنگام وجود پیدا

کردن مبیع و ساخته شدن آن، تحقق می‌یابد و بنای عقلا و عرف معاملات نیز آن را پذیرفته است همچنانکه نمونه‌هایی از آن را در حقوق خودمان داریم از قبیل، اجاره، وصیت و امثال آن. علاوه اینکه انتقال مبیع در زمان عقد (ایجاب و قبول) از مقتضیات اطلاق عقد است نه از مقتضیات ذات عقد و لذا طرفین می‌توانند سببی بر پا سازند که تأثیر آن معلق به وجود مبیع در آینده باشد. زیرا که تملیک امری اعتباری بوده و در امور اعتباری، چگونگی و زمان و شرایط تأثیر سبب در اختیار سازنده آن است. لذا با توجه به مقتضیات فعلی جامعه و همگامی قانون با تحولات روز می‌توان ماده ۳۶۱ قانون مدنی را این‌گونه تفسیر نمود که برای اعتبار و صحت بیع، وجود تقدیری و اعتباری مبیع کافی است، به تعبیر دیگر منظور از وجود لزوماً وجود مادی و خارجی نیست بلکه آنچه که قطعاً در آینده به وجود می‌آید و عرف و بنای عقلا نیز وجود آن را در آینده محقق می‌دانند نوعی وجود به شمار می‌آید هر چند که مورد معامله (آپارتمان) پایگاه مادی و خارجی بالفعل نداشته باشد که در قراردادهای مورد بحث نیز چنین است.

**دوم:** در تفسیر هر قراردادی بایستی به مفاد قرارداد و قصد مشترک طرفین توجه نمود. در این‌گونه قراردادها، با انعقاد قرارداد و پرداخت بخشی از ثمن معامله از سوی خریدار به فروشنده، قصد و خواست اصلی طرفین بر این واقع می‌شود که خریدار مالک آپارتمانی با مشخصات مندرج در قرارداد شده است، منتهی بعد از اینکه فروشنده کار ساخت و ساز و عملیات ساختمانی را به پایان رساند، یعنی به تعهدات قراردادی خویش عمل نمود و آپارتمان آماده تحویل و انتفاع گردید، مالکیت آن خود به خود به خریدار منتقل می‌شود. در واقع خواست اصلی طرفین (خریدار و فروشنده) تملیک و تملک است و هدف از پرداخت پیش پرداخت و اقساط ثمن از سوی خریدار و در نتیجه ساخت آپارتمان چیزی جز این امر نیست. لذا فروشنده حق

ندارد بعد از عقد، آپارتمان مورد معامله را به دیگری انتقال دهد.

**سوم:** در قراردادهای پیش فروش آپارتمان، ثمن معامله یا به عبارتی بهای آپارتمان معلوم و مشخص است و خریدار به موجب قرارداد ملزم می شود بخش معلومی از ثمن را به هنگام انعقاد عقد به فروشنده پرداخت نماید و بقیه ثمن را به صورت اقساط در طی دوره های مختلف عملیات ساخت از قبیل مرحله اسکلت بندی ساختمان، سفت کاری، نازک کاری و سایر مراحل ساخت به فروشنده پرداخت نماید. خریداران یا متقاضیان واحدهای آپارتمان چون اغلب از قدرت خرید کمتری برخوردارند و نمی توانند بهای آپارتمان را نقداً پرداخت کنند، لذا بخشی از ثمن به صورت وام در اختیار خریدار قرار می گیرد و خریدار متعهد می شود بعد از تحویل آپارتمان، اقساط وام را به مرور زمان پرداخت نماید. معمول در این نوع قراردادها آن است که طرفین در قرارداد شرط می کنند که به منظور تضمین پرداخت اقساط ثمن از سوی خریدار به فروشنده یا بانک، آپارتمان موصوف تا زمان تصفیه بدهی کامل، از سوی خریدار در رهن بانک یا در رهن فروشنده باشد. لذا گنجاندن چنین شرطی در این گونه قراردادها نمایانگر آن است که خریدار نوعی حق عینی و حق تقدم و مالکیت نسبت به آپارتمان خریداری شده دارد که می تواند آن را در نزد بانک یا فروشنده به رهن گذارد.

**چهارم:** در قراردادهای پیش فروش آپارتمان به طور معمول شرطی به این صورت ذکر می شود که: «خریدار تا قبل از تنظیم سند رسمی انتقال حق هر گونه معامله و نقل و انتقال را نسبت به آپارتمان های مورد معامله از خود سلب نموده و تخلف از این شرط حق فسخ برای فروشنده ایجاد می نماید.» آنچه از این شرط و گنجاندن آن در قرارداد بر می آید آن است که خریدار اساساً دارای حق انتقال آپارتمان به دیگری را داشته و این حق از آثار مالکیت می باشد، ولی نمی تواند از این حق خویش تا مدت



محدودی استفاده کند؛ به عبارت دیگر در اینجا یک نوع سلب حق استیفاء به طور جزئی صورت گرفته که مطابق ماده ۹۵۹ قانون مدنی صحیح می‌باشد.

**پنجم:** در اکثر قراردادهای پیش فروش آپارتمان، شرطی قید می‌شود که «اگر خریدار به تعهدات قراردادی خویش عمل نکند و اقساط ثمن را به موقع پرداخت نکند، فروشنده مجاز خواهد بود قرارداد را فسخ و آپارتمان را به دیگری واگذار نماید.» مفهوم این شرط آن است که فروشنده نمی‌تواند بدون مجوز قانونی آپارتمان را به دیگری انتقال دهد زیرا که در صورت انتقال به دیگری با حقوق خریدار منافات پیدا می‌کند و در واقع انتقال مال غیر محسوب می‌شود.

**ششم:** در برخی از قراردادهای فوق الذکر، شرط می‌کنند که خریدار می‌تواند با رعایت شرایط مندرج در قرارداد، موضوع قرارداد را به دیگری واگذار کند. در اینجا زمانی بحث انتقال قرارداد مطرح می‌باشد که در آن خریدار، خریدار دوم را جانشین خود قرار می‌دهد و لذا خریدار اول از قرارداد خارج می‌شود و فروشنده و خریدار دوم در مقابل یکدیگر متعهد می‌شوند. زمانی هم بحث انتقال موضوع قرارداد مطرح می‌باشد که در اینجا خریدار موضوع قرارداد یعنی آپارتمان را به دیگری (خریدار دوم) انتقال می‌دهد و لذا خریدار اول در مقابل خریدار دوم متعهد می‌باشد و فروشنده در این رابطه حقوقی دخالت و نفعی ندارد. به هر صورت گنجاندن چنین شرطی در قراردادهای پیش فروش آپارتمان مبین آن است که خریدار دارای نوعی حق مالکیت و به تبع آن حق انتقال آپارتمان به غیر است و این با اصول حقوقی سازگار است.

**هفتم:** پس از اتمام ساخت آپارتمان و تکمیل کلیه بخش‌های آن، فروشنده بایستی گواهی پایان کار و اسناد تفکیکی و مقاصحساب مالیاتی و سایر مدارک و اسناد لازم برای تنظیم سند رسمی را اخذ نماید و چون انجام این امور مدتی به طول خواهد انجامید، آپارتمان مورد نظر را طی یک صورت مجلس تحویل، به خریدار

تحويل می‌دهد و مقرر می‌شود که فروشنده پس از انجام تشریفات قانونی، مقدمات تنظیم سند رسمی را فراهم نماید و در یک موعده مقرر در دفتر خانه حاضر شده و سند را رسماً به نام خریدار نماید. لذاست که می‌بینیم نه در مرحله تحويل آپارتمان نه در مرحله تنظیم سند رسمی، بحثی از مفاد قرارداد یا عمل حقوقی دیگری و یا سخن از قصد انشاء و انعقاد قرارداد به پیش نمی‌آید.

**هشتم:** در صورت امتناع فروشنده از تنظیم سند رسمی به نام خریدار، خریداران دادخواستی به خواسته الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی علیه ایشان تقدیم می‌نمایند که دادگاه دادخواست را قبول و بر طبق مفاد قرارداد و توافق طرفین، فروشندگان را ملزم به حضور در دفتر خانه و تنظیم سند رسمی می‌کنند.

تمامی استدلال‌ها و موارد مذکور در فوق بیانگر آن است که قرارداد راجع به آپارتمانی که در آینده ساخته خواهد شد، عقد بیع با شرایط جدید است که ناشی از تحولات و پیشرفت‌های جامعه و نیاز اساسی افراد به تأمین مسکن خصوصاً در کشورهای در حال توسعه است که رشد فزاینده جمعیت و شهرنشینی، فروش پیشاپیش آپارتمان و امر ساخت و ساز را توجیه می‌کند.

### شرایط و آثار انعقاد قراردادهای پیش فروش ساختمان

مبحث اول: شرایط عمومی و اختصاصی صحت انعقاد قرارداد پیش فروش

#### ساختمان

با توجه به رواج روزافزون قراردادهای پیش فروش ساختمان در روابط معاملاتی افراد در سطح جامعه و تأسیس و تشکیل مؤسسات و شرکت‌های بزرگ ساختمانی، نحوه انعقاد این گونه قراردادهای و شرایط شکلی آن نیز متفاوت گردیده است و در نتیجه سازندگان و فروشندگان واحدهای ساختمانی و آپارتمانی به سلیقه خویش و به نحوی که منافع خود را تأمین نمایند، قراردادهایی را از قبل با شکل یکسان تدوین نموده و شرایطی را در آنها گنجانده‌اند؛ به نحوی که خریداران بایستی با پذیرش

شرایط مندرج در قرارداد اقدام به انعقاد قرارداد نمایند و لذا نمی‌توانند مفاد قرارداد یا شرایط مذکور در قرارداد را تغییر دهند و این چیزی جز تحمیل اراده فروشندگان بر خریداران نیست.

در این مبحث شرایط عمومی و اختصاصی انعقاد قرارداد پیش فروش آپارتمان مورد بحث واقع می‌گردد و چگونگی توافق فروشنده و خریدار و نحوه اعلام ایجاب و قبول مورد بحث واقع شده و مهمتر آنکه مورد معامله چگونه در نزد طرفین معلوم و معین می‌شود؟

### گفتار اول - شرایط عمومی صحت قرارداد پیش فروش آپارتمان

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

شرایط عمومی باید در هر عقد و قراردادی صرف نظر از نوع آن موجود باشد و الا عقد و قرارداد معتبر نخواهد بود.

قرارداد پیش فروش آپارتمان نیز بایستی حاوی شرایط اساسی صحت معاملات براساس ماده ۱۹۰ قانون مدنی باشد:

الف - قصد و رضای طرفین

ب - اهلیت طرفین

ج - مورد معامله در قرارداد پیش فروش آپارتمان

د - جهت معامله در قرارداد پیش فروش آپارتمان

### گفتار دوم - شرایط اختصاصی صحت قراردادهای پیش‌فروش ساختمان

طبق ماده ۴ لایحه پیش‌فروش ساختمان، انعقاد این قراردادها، منوط به رعایت

شرایط ذیل است:

#### الف - اخذ پروانه ساخت

«حاصل تمام مطالعات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی (فیزیکی) که نسبت به یک شهر یا یک منطقه شهری و مناطق اطراف آن به منظور تهیه طرح جامع بعمل می‌آید، از لحاظ نتیجه‌گیری و تأمین موجبات اجرای مفاد طرح جامع، به طور عمده در سه موضوع متبلور می‌گردد:

اول - ضوابط تفکیک اراضی

دوم - آئین نامه منطقه‌بندی و ضوابط مربوط به نحوه استفاده از اراضی و

ساختمان‌ها

سوم - شبکه گذربندهای اصلی

اجرای آئین نامه منطقه‌بندی و ضوابط مربوط به نحوه استفاده از اراضی منوط به اقدام و عملی است که در حوزه هر شهر یا منطقه در مورد صدور پروانه ساختمان‌ها و اعمال نظارت بر فعالیت‌ها و عملیات ساختمانی و شهرسازی انجام می‌شود به عبارت دیگر صدور پروانه و نظارت ساختمانی در شهرها، مهمترین و عمده‌ترین وسیله اجرای ضوابط منطقه‌بندی و تعیین نحوه استفاده از اراضی و ساختمان‌ها می‌باشد».

قابل ذکر است که بعد از خاتمه جنگ بین ایران و عراق تعداد ساخت و سازها

افزایش یافته است.

برابر اعلام سخنگوی مرکز آمار ایران در سال ۱۳۷۰ در کل کشور وسیله شهرداری‌ها در مجموع، ۱۳۹/۳۴۶ مورد پروانه ساختمانی صادر شده است که مساحت کل زیربنای تعیین شده در آن بالغ بر ۳۴ میلیون متر مربع بوده که نسبت به سال ۱۳۶۹ به میزان ۶/۹ درصد افزایش داشته است. از این مقدار، استان تهران بالاترین

مقدار و استان کهگیلویه و بویراحمد کمترین مقدار را داشته‌اند.

حاصل تمام مطالعات شهرسازی و تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و در شهرهایی که فاقد طرح‌های جامع می‌باشند طرح‌های هادی، از لحاظ نتیجه‌گیری و اجراء آن نتایج، در سه موضوع تفکیک اراضی و منطقه‌بندی و گذربندهی اصلی و فرعی معابر متجلی می‌گردد. هر پروانه ساختمانی در محتوای خود از لحاظ مطالب مندرج در آن، حاوی خلاصه موارد مهم سه گانه مربوط به زمینی را که قرار است ساختمان بر روی آن احداث شود، می‌باشد. چنانچه در طی احداث بنا، نظارت و کنترل صحیح برای اجراء شدن چکیده و نتیجه طرح‌های مصوب راجع به زمین و ساختمان ذریبط صورت گیرد و این امر از جامعیت و کلیت اقدام برخوردار باشد، نهایتاً اهداف پیش بینی شده از طرح‌های مصوب بدست خواهد آمد.

#### ب - اخذ بیمه مسئولیت (موضوع ماده ۱۲ این قانون)

به موجب ماده ۱۲ لایحه پیش فروش ساختمان، پیش فروشندگان و پیمانکاران در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش خریدار و اشخاص ثالث، مسئولیت مطلق و تضامنی دارند و مکلفند مسئولیت خود را از این جهت بیمه نمایند.

باید توجه داشت که مسئولیت تضامنی در حقوق ایران جنبه استثنایی داشته و اصل بر مسئولیت نسبی است فلذا هر جا که مسئولیت به صورت تضامنی باشد نیاز به تصریح قانونگذار دارد.

#### ج - تأییدیه وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر حداقل ۱۰٪ پیشرفت عملیات ساختمان.

چنین به نظر می‌رسد که قانونگذار در این لایحه که نوعی قانون حمایتی است، با منظور داشتن تأییدیه وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر حداقل ۱۰٪ پیشرفت عملیات ساختمانی در صدد آن است که از بروز هر گونه سوء استفاده جلوگیری

کند. به همین منظور اجازه انعقاد قرارداد پیش‌فروش ساختمان را تنها به کسانی می‌دهد که به عنوان پیش‌فروش‌اند و سابقاً شروع به ساخت کرده و لااقل ۱۰ درصد از مجموعه عملیات ساختمانی آنها اتمام یافته باشد.

در موارد متعددی مشاهده شده است که پیش‌فروشنده پس از اخذ مبالغ هنگفت از پیش‌خریداران، متواری شده و هیچ دستاویزی برای استرداد اموال مال‌باختگان وجود ندارد.

این شرط به طور ضمنی بیانگر آن است که پیش‌فروشنده نمی‌تواند ابتداءً شروع به اخذ هزینه‌های ساخت و ساز از پیش‌خریداران نموده و سپس اقدام به شروع ساختمان‌سازی کند.

فی‌الواقع گواهی پیشرفت ۱۰ درصدی عملیات ساختمان، دال بر تصمیم جدی پیش‌فروشنده برای ساخت بوده و پیش‌خریدار نیز با اطمینان بیشتری اقدام به انعقاد قرارداد می‌نماید.

چه اینکه ساختمانی که لااقل ده درصد آن ساخته شده باشد، حتماً مالک این ساختمان در بسیاری از مراکز قانونی کشور مورد شناسایی حقیقی قرار گرفته است و از این لحاظ، از پیش‌خریداران حمایت جدی صورت گرفته تا آنها در مضیقه‌های متفاوت زندگی روزمره، مجبور به انعقاد قراردادی نشوند که هنوز اثری از ساخت و ساز در اعمال پیش‌فروشنده مشهود نیست.

#### مبحث دوم: آثار قراردادهای پیش‌فروش ساختمان

در این مجال محور بحث آن است که تعهدات مشترک هر یک از پیش‌خریدار و پیش‌فروشنده چیست و تعهدات ویژه هر کدام چه خواهد بود.

معمولاً تعهدات مشترک که لایحه جدید پیش‌فروش ساختمان، رعایت آن را برای طرفین الزامی دانسته است، اساس این قراردادهاست که بعضاً ممکن است هر

یک از طرفین یا هر دو، تمایلی به درج آن در قرارداد نداشته باشند و یا آن را ضروری ندانند ولی قانونگذار از این طریق خواسته است راه را برای هر گونه سوء استفاده و یا سوء تعبیر بعدی ببندد.

در تعهدات ویژه نیز، تعهدات پیش فروشنده چندین برابر تعهدات پیش خریدار است که در واقع با توجه به نوع و نگاه لایحه پیش فروش ساختمان - که قانونی حمایتی است و در حمایت از پیش خریداران وضع شده است - این امر طبیعی است. در هر گفتار نیز در ادامه ذکر تعهدات، ضمانت اجراهای در نظر گرفته شده برای عدم رعایت و ایفاء این تعهدات، ارائه می شود، چه اینکه تا قبل از لایحه مزبور، مستند قانونی مستحکمی برای ضمانت اجرای تعهدات طرفین وجود نداشت.

#### گفتار اول - تعهدات مشترک

یکی از تعهدات مشترک طرفین که در واقع چارچوب قرارداد را نیز شکل می دهد تعهد طرفین است به آنکه در قرارداد پیش فروش، بایستی مشخصات فنی و معماری ساختمانی که فروخته می شود از قبیل موقعیت و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات، نما، نوع، مصالح و اسکلت، سیستم گرمایش و سرمایش، قسمت های مشترک و مشخصات مورد نظر که در پروانه ساخت معین شده و همچنین سایر اوصافی که عرفاً در قیمت مؤثرند، مشخص گردد.

واحدی که پیش فروش می شود نیز باید معلوم و معین باشد و اوصاف و امکانات آن از قبیل مساحت کل واحد، شماره طبقه و شماره واحد، تعداد اتاقها و مساحت هر یک از آنها، نوع مصالح داخل واحد، کاشی ها، کف و سقف واحد، پارکینگ، انباری و سایر مواردی که در پروانه ساخت قید شده و یا عرفاً در قیمت مؤثر است، مشخص گردد.

نکته قابل توجه آن است علاوه بر شرایط و نکات تصریح شده، یکسری شرایط

نیز با توجه به عرف محل انعقاد قرارداد، می‌تواند ضمناً در قرارداد قید شود. مثلاً در مناطق ساحلی، دوری و یا نزدیکی یک واحد ساختمانی از ساحل دریا می‌تواند بر قیمت آن مؤثر باشد که طبعاً می‌تواند در قرارداد گنجانده شود.

تعهد دیگر طرفین آن است که پیش‌فروش و هر گونه نقل و انتقالات بعدی بایستی با تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد؛ چه اینکه لایحه پیش‌فروش ساختمان، جهت تسهیل در امر قراردادهای مزبور، تنظیم قرارداد پیش‌فروش نزد دفاتر اسناد رسمی را بدون پرداخت حق الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی و عوارض شهرداری و صرفاً در قبال دریافت حق التحریر سند غیر مالی، قابل انجام می‌داند.

فی‌الواقع با تسهیل این امر، دیگر بهانه‌ای برای سرباز زدن از امر تنظیم قرارداد در دفاتر اسناد رسمی باقی نمی‌ماند و از این باب است که قانونگذار در همان لایحه، برای اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش‌فروش ساختمان نمایند، علاوه بر رد مال و اسناد و وجوه به صاحبش و جبران خسارات وارده، حبس از شش ماه تا سه سال را نیز در نظر گرفته است.

هر چند این ضمانت اجراء بیشتر ناظر به پیش‌فروشدگان است ولی حقیقت مطلب آن است که با این اجبار، طرفین ملزم به حضور در دفاتر اسناد رسمی و تنظیم سند رسمی هستند و اعتبار اسناد رسمی، چه در دادگاه‌ها و چه نزد متعاملین، به وضوح آشکار است.

### **گفتار دوم - تعهدات پیش‌خریدار**

#### **الف - پرداخت ثمن معامله براساس قرارداد**

با توجه به فلسفه پیدایش قراردادهای پیش‌فروش ساختمان و عدم قدرت خرید نقدی توسط متقاضیان و اینکه سازنده در مراحل مختلف ساخت نیاز به تأمین سرمایه جهت صرف هزینه‌ها دارد، لذا انجام تعهد اصلی خریدار یعنی پرداخت بهای



قراردادی، به صورت اقساط می‌باشد. البته میزان کل ثمن مورد معامله در قرارداد ذکر می‌شود و خریدار متعهد است در مواعد مقرر و به تناسب پیشرفت عملیات ساخت، مبالغ مورد توافق را پرداخت نماید.

آنچه که در این نوع قراردادها معمول می‌باشد، آن است که خریدار به هنگام انعقاد قرارداد بایستی بخشی از ثمن مورد معامله را به عنوان پیش پرداخت اولیه به فروشنده پرداخت نماید. سپس، بقیه ثمن مورد معامله به تدریج و به تناسب پیشرفت عملیات ساختمانی به اقساط از خریدار دریافت می‌گردد. به این ترتیب که خریدار متعهد است در مراحل مختلف ساخت از قبیل فوندانسیون، اجرای اسکلت، سفت کاری، نازک کاری، نماکاری، در مرحله دریافت پایان کار و نیز در مرحله تحویل و براساس تقویم مالی اعلام شده از طرف فروشنده، مبالغی را در مواعد تعیین شده پرداخت نماید. ممکن است بخشی از ثمن معامله به صورت وام به خریدار داده شده باشد که خریدار موظف است اقساط وام را در مواعد مقرر پرداخت نماید.

طبق لایحه پیش فروش ساختمان، نحوه پرداخت اقساط ثمن براساس توافق طرفین خواهد بود ولی حداقل ۱۵ درصد از ثمن همزمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی‌توانند بر خلاف آن توافق کنند.

پرداخت هر یک از اقساط ثمن منوط به تأیید پیشرفت کار مطابق شرایط قرارداد توسط مهندس ناظر است مگر آنکه طرفین به نحو دیگری توافق کرده باشند.

فی الواقع آنچه که اهمیت دارد توافق طرفین است که مبنای کار قرار می‌گیرد. در مواردی نیز ممکن است قرارداد متضمن شرط حق فسخ برای پیش فروشنده در صورت عدم پرداخت ثمن باشد که در این صورت پس از رسیدن موعد پرداخت و امتناع پیش خریدار، پیش فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام کند و دفترخانه نیز مکلف است ظرف مهلت دو روز، به پیش خریدار اخطار

نماید تا ظرف مهلت پنج روز نسبت به پرداخت دین اقدام کند که در صورت عدم پرداخت دین مهلت مذکور، پیش‌فروشنده حق فسخ قرارداد را داراست.

#### ب - عدم انتقال ساختمان:

با توجه به تحلیل ماهیتی قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، مطابق این قراردادها، در واقع خریدار با پرداخت بخشی از ثمن معامله به هنگام انعقاد قرارداد و انجام سایر تعهدات به هنگام اجرای قرارداد، نوعی حق عینی نسبت به ساختمان پیش‌فروش شده پیدا می‌کند و مطابق عرف معاملات در نظر مردم، خریدار، مالک ساختمان می‌شود، بنابراین به موجب این قرارداد و حقوق ناشی از آن، خریدار می‌تواند از متجاوزین به حقوق خویش جلوگیری کند.

همان‌طور که می‌دانیم یکی از اوصاف مال، اصل انتقال‌پذیری آن است. فایده مال در صورتی کامل می‌شود که موضوع داد و ستد باشد و از نظر اقتصادی در گردش قرار گیرد. مالک نیز حق همه‌گونه تصرف در مال خود را دارد و می‌تواند آن را به دیگران انتقال دهد. (ماده ۳۰ قانون مدنی).

بنابراین خریدار نیز می‌تواند از حق خویش استفاده نموده و نسبت به انتقال ساختمان خود اقدام نماید که این خود یکی از نتایج اصل آزادی قراردادهاست. ولی نکته قابل توجه آن است که در این نوع معاملات، در واقع با انتقال ساختمان، خریدار انتقال‌گیرنده را جانشین خود نموده و فروشنده را با شخص ناشناخته و ناخواسته‌ای روبرو کرده و بلکه تحمیل کرده است؛ چرا که با انتقال قرارداد و موضوع آن، انتقال‌گیرنده جانشین و قائم مقام انتقال‌دهنده می‌شود و از حقوق و تعهدات ناشی از قرارداد بهره‌مند می‌گردد و ممکن است به هنگام اجرای قرارداد، انتقال‌گیرنده معسر باشد و نتواند از عهده انجام تعهدات خویش از جمله پرداخت به موقع اقساط ثمن برآید و در نتیجه فروشنده را با مشکل مواجه نماید.

پیش از این، این مانع سبب شده بود تا فروشندگان در قرارداد پیش فروش شرط نمایند که خریدار قبل از تنظیم سند کلی انتقال، حق واگذاری یا انتقال ساختمان موضوع قرارداد را به هیچ شکل و عنوان، اعم از صلح حقوق، بیع، انتقال منافع، رهن، وکالت و به غیره به دیگری ندارد. اما در لایحه پیش فروش ساختمان آمده است که پیش خریدار نمی‌تواند بدون رضایت پیش فروشنده حقوق خود نسبت به ساختمان پیش خریداری شده را جزئاً یا کلاً به دیگری منتقل نماید. در غیر این صورت پیش خریدار و منتقل‌الیه به طور تضامنی عهده‌دار پرداخت ثمن خواهند بود. در واقع نهایتاً این لایحه، این انتقال را نافذ می‌داند ولی به دستاویزی استثنایی یعنی مسئولیت تضامنی متمسک می‌شود.

در حقوق ما، مسئولیت تضامنی جنبه استثنائی دارد و اصل بر مسئولیت نسبی است ولی قانونگذار در لایحه جدید برای آنکه اولاً از انتقال ممانعت کند و ثانیاً در صورت انتقال حق پیش فروشنده پایمال نشود از این نوع مسئولیت استفاده نموده است.

#### **گفتار سوم - تعهدات پیش فروشنده**

**الف - اخذ پروانه ساخت و بیمه مسئولیت و تأیید وزارت مسکن مبنی بر حداقل ده درصد پیشرفت عملیات ساختمانی**

این شرایط، در واقع همان شرایط اختصاصی صحت قراردادهای پیش فروش ساختمان هستند که شرح آنها گذشت.

نکته مهم آن است که قانونگذار در ماده ۲۳ لایحه پیش فروش ساختمان برای عدم رعایت موارد اخذ پروانه ساخت و انعقاد قرارداد پیش از حداقل ۱۰ درصد پیشرفت عملیات ساختمانی ضمانت اجرا در نظر گرفته است که این ضمانت اجراء، هم مدنی است و هم کیفری و یک ضمانت اجرای ترکیبی به حساب می‌آید.

در قسمت ضمانت اجرای مدنی، صحبت از استرداد مال و اسناد و وجوه به ذی حق و جبران خسارات وارده است و در قسمت ضمانت اجرای کیفری، ۶ ماه تا ۳ سال

حسب در نظر گرفته شده است.

#### ب - انجام تعهد (تکمیل بنا) ظرف مدت مقرر

مسلماً مهمترین تعهد پیش فروشنده، تکمیل ساختمان مورد نظر و تحویل آن به پیش خریدار است. حال به هر دلیلی ممکن است در ایفای تعهد، خللی عارض شود. این خلل ممکن است به دو صورت باشد؛ یعنی ممکن پیش فروشنده به طور کلی از ایفای تعهد سرباز زند و یا آنکه تعهد خود را ناقص انجام دهد.

در این فرض، پیش فروشنده یا شرکت سازنده از اجرای تعهدات خویش امتناع ورزیده و یا به رغبت آن را اجرا نمی کند.

به نظر می رسد در این گونه موارد، خریدار پس از گذشت زمان مشخص شده در قرارداد و مواعد مقرر، می تواند قرارداد را فسخ نموده و خسارات ناشی از عدم انجام تعهد را حسب مقررات مندرج در قواعد عمومی از جمله مواد ۲۲۱ و ۲۲۶ قانون مدنی از فروشنده بخواهد؛ چرا که بر طبق قواعد عمومی، قدرت اجبار کننده و الزام کننده قرارداد، طرفین را ملزم و متعهد به اجرای تعهدات ناشی از قرارداد می کند و لذا هر یک از طرفین قرارداد بایستی نسبت به تعهدات خویش پایبند بوده و در اجرای آن اهتمام ورزند.

ماده ۲۱۹ قانون مدنی نیز مبین همین قاعده است که اشعار می دارد: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است مگر آنکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود».

لایحه جدید پیش فروش نیز بیان می دارد که چنانچه پیش فروشنده ظرف مهلت مندرج در قرارداد، تعهدات خود را به انجام نرساند، مسئول خسارات وارده به پیش خریدار خواهد بود. تمدید مهلت انجام تعهد فقط با تراضی طرفین ممکن است، ولی مانع از دریافت خسارت تأخیر در انجام تعهد نیست.

### ج - تهیه گواهی انطباق بنا با قرارداد

پیش فروشنده پس از اتمام ساخت باید نسبت به تهیه گواهی انطباق بنا با قرارداد که حسب مورد توسط مهندس ناظر یا کارشناس مذکور در آیین نامه اجرایی این قانون صادر می شود اقدام نماید مگر اینکه پیش خریدار رسماً این انطباق را تصدیق نماید.

در واقع نمی توان ساختمان ایجاد شده را به پیش خریدار تحویل کرد. معمولاً پیش خریدار که به دنبال سرپناهی برای خویش است پس از اتمام ساختمان مجبور است که آنرا بپذیرد و حتی اگر ایرادی نسبت به عدم انطباق ساختمان موجود با ساختمان مد نظر طرفین داشته باشد، معمولاً از آن صرف نظر می کند مگر آنکه ایراد بزرگی باشد.

در لایحه حمایتی پیش فروش ساختمان، این وظیفه بر عهده پیش فروشنده قرار گرفته است تا وی شخصاً اقدام به اخذ گواهی انطباق بنا با قرارداد نماید و از این لحاظ، خاطر خریدار، راحت باشد.

### د - الزام به رفع نقص

قبل از ورود به بحث ذکر توضیحی لازم به نظر می رسد و آن اینکه لایحه پیش فروش ساختمان، تحویل موضوع قرارداد - یعنی ساختمان - را در دو مقطع زمانی بررسی می کند. یکی قبل از دوره تحویل موقت و دیگری بعد از آن.

هر چند در لایحه مزبور بحثی در مورد چگونگی تعیین دوره تحویل موقت نشده ولی چنین به نظر می رسد که این دوره یک دوره عرفی است و در واقع دوره ای است که پیش خریدار به صورت امتحانی و اختیاری از ساختمان مزبور استفاده می کند. این امتحان بدان معنا نیست که اگر پیش خریدار ساختمان را نپسندید بتواند آن را پس دهد و وجوه خویش را مسترد دارد بلکه بدان معناست که در این دوره به پیش خریدار مهلت داده می شود که نسبت به عیوب مخفی و آشکار مجموعه تحویل شده

اظهار اعتراض نماید.

در این دوره، پیش‌خریدار با بهره‌برداری از ساختمان موضوع قرارداد، می‌تواند به عیوب ظاهری و باطنی ساختمان تا حدودی پی‌برد. پس از اتمام این دوره قانونگذار در صورت عدم اعتراض پیش‌خریدار به عیوب ظاهری و آشکار؛ این سکوت وی را رضایت او نسبت به عیوب آشکار احتمالی می‌داند و پس از اتمام این دوره دیگر دعوایی در مورد عیوب آشکار، مسموع نخواهد بود.

ملاک تشخیص عیوب ظاهری و باطنی (آشکار و مخفی) علی‌الظاهر خود قاضی است که قاعدتاً از کارشناس فن استفاده می‌کند و به نظر می‌رسد که این دوره و مدت آن را عرف معین می‌کند.

در همین راستا، لایحه مزبور اشعار می‌دارد که چنانچه در دوره تحویل موقت، معلوم شود که ضوابط قانونی در احداث بنا رعایت نگردیده یا ساختمان با اوصاف قراردادی منطبق نبوده و یا دارای هر گونه عیبی اعم از مخفی و یا آشکار است، پیش‌خریدار می‌تواند الزام پیش‌فروشنده را به رفع نقص و انطباق آن با اوصاف قانونی یا قراردادی درخواست نماید یا قرارداد را فسخ یا مطالبه خسارت کند.

در این لایحه سه ضمانت اجراء در نظر گرفته شده است. یعنی یا بایستی رفع نقص شود یا قرارداد فسخ شود و یا مطالبه خسارت شود.

اما پس از اتمام دوره تحویل موقت، باز هم پیش‌فروشنده ضامن است ولی فقط نسبت به عیوب مخفی موجود در بنا که در صورت وجود این عیب، پیش‌خریدار می‌تواند پیش‌فروشنده را ملزم به رفع عیب نماید یا عقد را فسخ یا ارش اختیار کند.

این ضمانت اجراء شیهه به ماده ۴۲۲ قانون مدنی در مورد خیار عیب است که بیان می‌دارد: «اگر بعد از معامله ظاهر شود که میباید معیوب بوده، مشتری مختار است در قبول میباید معیوب یا اخذ ارش یا فسخ معامله». که این لایحه علاوه بر اخذ ارش یا فسخ

معامله، ضمانت اجرای دیگری با عنوان الزام پیش فروشنده به رفع نقص را نیز پیش بینی کرده است.

#### ۵- استرداد مبلغ مازاد، اگر مساحت کمتر شود

ماده ۳۸۴ قانون مدنی در بحث تسلیم مبیع عنوان می‌دارد که هر گاه در حال معامله مبیع از حیث مقدار معین بوده و در وقت تسلیم کمتر از آن مقدار درآید، مشتری حق دارد بیع را فسخ کند یا قیمت موجود را با تأدیه حصه‌ای از ثمن به نسبت موجود قبول نماید و اگر مبیع زیاده از مقدار مبیع باشد، زیاده مال بایع است.

لایحه پیش فروش ساختمان نیز بیان می‌دارد در صورتی که مساحت بنا براساس صورت مجلس تفکیکی، کمتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد پیش خریدار می‌تواند مبلغ پرداختی مازاد را مسترد یا قرارداد را فسخ نماید.

اما چنانچه مساحت بنا بیش از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد پیش خریدار می‌تواند اضافه مساحت را با پرداخت ما به التفاوت به نسبت ثمن معامله تملک کند یا قرارداد را فسخ نماید. در حالت اخیر پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را ندارد.

در واقع چنانچه مساحت ساختمان بیشتر شود، این اشتباه ناشی از اقدام خود پیش فروشنده بوده و نمی‌تواند پس از احراز مقدار دقیق مساحت، معامله را فسخ نماید.

#### و- رعایت نرخ تورم در جبران خسارت

بعضاً دعاوی مربوط به ساختمان‌ها و پیش فروش آنها، بیش از ده سال به طول می‌انجامد. در جامعه کنونی نیز نرخ تورم رقم قابل توجهی را به خود اختصاص داده است.

نمی‌توان انتظار داشت که پیش فروشنده‌ای که در اثر اهمال خود، در سال‌های پیش، خسارات متعددی را برای پیش خریدار به بار آورده و بعضاً رقم‌های چند صد میلیونی را بلوکه کرده، حال همان مبلغ را براساس ارزش همان سالیان گذشته به پیش خریدار مسترد دارد.

همین اتفاق در مسأله پرداخت مهریه در عقد نکاح نیز افتاده است. ازدواج‌هایی که شاید پنجاه سال پیش رخ داده، مهریه کنونی آنها اگر بدون رعایت نرخ تورم محاسبه شود، شاید کفاف پول روزانه یک کودک امروزی را ندهد!

در همین راستا، لایحه پیش‌فروش ساختمان چنین اشعار می‌دارد که در تمام مواردی که پیش‌خریدار قرارداد را فسخ می‌نماید - که این فسخ معمولاً ناظر به اهمال یا تقصیر پیش‌فروشنده است - پیش‌فروشنده باید تمام مبالغ دریافتی را براساس تغییر شاخص قیمت‌های اعلامی توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی در هنگام پرداخت به علاوه سایر خسارات قانونی به پیش‌خریدار مسترد دارد.

#### ز- تکلیف به بیمه نمودن مسئولیت تضامنی

همان‌طور که سابقاً مطرح شد مسئولیت تضامنی در حقوق ایران، یک مسئولیت استثنایی است، بدین معنا که اصل بر مسئولیت نسبی بوده و مسئولیت تضامنی بر خلاف اصل است فلذا محتاج نص می‌باشد.

لایحه پیش‌فروش ساختمان نیز علاوه بر پیش‌فروشنندگان، پیمانکاران را نیز مسئول شناخته است؛ چه اینکه معمولاً این پیمانکاران هستند که با پیش‌فروشنندگان قرارداد ساخت منعقد می‌کنند و در مواردی علی‌رغم میل و تلاش پیش‌فروشنندگان برای اتمام سازه، پیمانکاران پیمان شکنی کرده و موضوع تعهد را به اتمام نمی‌رسانند. در این‌گونه موارد فقط پیش‌فروشنندگان در مقابل پیش‌خریداران مسئول و مقصر شناخته می‌شدند. ولی لایحه مزبور پیش‌بینی نموده که هم پیش‌فروشنندگان و هم پیمانکاران در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش‌خریدار و اشخاص ثالث، مسئولیت مطلق و تضامنی دارند و علاوه بر این، مکلف هستند تا این مسئولیت تضامنی خود را، از این جهت، بیمه نیز بنمایند تا این بیمه، باز هم بتواند محمل آسایش خاطر پیش‌خریدار را در



انعقاد قرارداد فراهم کند.

### ح - افتتاح حساب بانکی

همیشه پیش خریداران به دنبال آن هستند که به نحوی از آینده قرارداد خود و همچنین از کیفیت رد و بدل اموال و وجوه خویش مطمئن شوند و معمولاً این اطمینان با دخالت شخص ثالث معتبری به وجود می‌آید. لزوم ثبت اولیه قرارداد پیش فروش ساختمان نزد دفاتر اسناد رسمی نیز، یکی از اسباب این اطمینان خاطر است.

لایحه پیش فروش جهت بسترسازی برای این اطمینان و اعتبار پیش بینی نموده است که پیش فروشندگان می‌بایست نزد یکی از بانک‌های داخلی، حسابی افتتاح نموده و کلیه وجوه پیش خریداران نیز بایستی به همان حساب واریز شود.

بانک مزبور نیز موظف است برای دریافت اقساط از پیش خریداران، دفترچه اقساطی صادر نماید.

به این طریق قانونگذار حق وصول مستقیم هر گونه وجه نقد از پیش خریدار را توسط پیش فروشنده سلب نموده است. برای رعایت این قانون، این لایحه ضمانت اجرای مدنی و کیفری نیز در نظر گرفته است که شرح آن سابقاً بیان شد.

حتی چنانچه دعوایی نیز در رابطه با قرارداد مزبور و حساب‌های مالی مرتبط با آن در دادگاه اقامه شود، اسناد بانکی به راحتی در دادگاه قابل استناد هستند و این خود از بررسی‌های بیشتر و اطاله دادرسی، جلوگیری می‌کند.

### ط - اخذ مجوز انتشار آگهی قبل از تبلیغات

در دنیای امروزه که به تعبیری دنیای جنگ تبلیغاتی است، خواسته و یا ناخواسته، درست و یا نادرست؛ باید تمهیدی برای تبلیغات در نظر گرفت. تبلیغات که امروزه عامل بسیار مهمی در جلب نظر دیگران و دعوت به معامله به شمار می‌رود، چنان تأثیری بر روند قراردادها و حتی معاملات کوچک روزمره گذاشته که حتی در بسیاری از موارد، تبلیغات به خودی خود، در یک معامله مشخص عامل تدلیس و

فریب طرف مقابل به شمار می آید.

اغلب مردم نیز از ظرایف و دقایق فنی و امور ساختمانی بی اطلاع بوده که گاه با تبلیغات دهان پر کن و گسترده می توان مالی را بسیار بیش از آنچه بها دارد، ارزشمند جلوه داد و ساختمانی معیوب را سازه‌ای مرغوب معرفی کرد.

در همین راستا لایحه پیش فروش ساختمان مقرر می دارد که پیش فروشنده قبل از هر گونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش فروش در مطبوعات و رسانه‌های گروهی و وسایل ارتباط جمعی و سایت‌های اینترنتی، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذیصلاح که در آیین نامه اجرایی این قانون مشخص می شود، اخذ و ضمیمه درخواست آگهی به مطبوعات و رسانه‌های یاد شده ارائه نماید. شماره و تاریخ این گواهی باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود.

مطبوعات و رسانه‌های مذکور نیز قبل از دریافت مجوز یاد شده حق درج و انتشار آگهی پیش فروش را ندارند.

در ضمن برای رعایت این مقرره، لایحه مزبور باز هم ضمانت اجرای کیفی و مدنی در نظر گرفته است که به نظر می رسد کار صحیحی باشد؛ چه اینکه امروزه صرف تبلیغ یک کالا از ناحیه رسانه‌های عمومی، موجب اطمینان برای مردم است که اگر عده‌ای درصدد سوء استفاده از این اعتماد ملی باشند، در واقع موجبات بدبینی مردم را به کل جامعه و دولت فراهم آورده‌اند.

#### **ی - ممنوعیت انتقال عین یا منفعت آن به دیگری**

در واقع کسانی که ماهیت قراردادهای پیش فروش ساختمان را صرفاً تعهد می دانند و تعهد اصلی فروشنده را تعهد به بیع در آینده می دانند، در مورد انتقال ساختمان توسط فروشنده به دیگری، آن را صحیح دانسته و چنین استدلال می کنند که چون فروشنده ساختمان را به خریدار نفروخته و صرفاً تعهد نموده است که آن را

با مشخصات قراردادی ساخته و سپس به خریدار بفروشد، لذا خریدار مالکیتی نسبت به ساختمان موضوع قرارداد نداشته و چون فروشنده را مالک ساختمان می‌دانند، لذا انتقال ساختمان توسط فروشنده را صحیح دانسته و از فرض انتقال مال غیر جدا می‌دانند. اما در مقابل کسانی که معتقدند قرارداد پیش فروش ساختمان بیع بوده و آثار بیع را دارد، خریدار را مالک ساختمان دانسته و انتقال آن را توسط فروشنده، انتقال مال غیر محسوب نموده و در واقع عدم اجرای عمدی تعهدات در مقابل خریدار می‌دانند و فروشنده با این اقدام خود، نسبت به موضوعی که حق خریدار است و خریدار نسبت به آن حق مالکیت دارد، سوء استفاده می‌کند و لذا انتقال آپارتمان به غیر بدون رضای خریدار صحیح نمی‌باشد.

به طور معمول دلیل اقدام فروشنده به انتقال ساختمان زمانی است که قیمت ساختمان فروخته شده در اثر افزایش قیمت مصالح و تورم، نسبت به میزان ثمن قراردادی، چند برابر شده باشد و این طمع ورزی منجر به تخلف از قرارداد گردیده و فروشنده با زیر پا نهادن تعهدات قراردادی خویش، موجبات عدم اجرای قرارداد را فراهم می‌کند و اقدام به انعقاد معامله معارض و سوء استفاده از حق نموده و این نقض آشکار قرارداد و تخلف از انجام تعهدات قراردادی است.

رویه محاکم قضایی در برخورد با چنین مواردی آن است که در صورت استحقاق خریدار و ملاحظه قرارداد پیش فروش، رأی بر ابطال قرارداد فروش به غیر داده و فروشنده را ملزم به تحویل ساختمان به خریدار خواهان می‌نمایند. در این خصوص رأیی از شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور به تاریخ ۱۳۶۹/۶/۱۲ صادر گردیده است.

در همین راستا لایحه پیش فروش ساختمان نیز عنوان می‌دارد که فروشنده تا قبل از انتقال رسمی به پیش خریدار نمی‌تواند بدون رضایت او و یا قائم مقام وی، موقعیت

قراردادی یا تمام و یا بخشی از حقوق خود را عیناً یا منفعتاً به شخص ثالث واگذار نماید. چنین انتقالی غیر نافذ است.

### س - انجام کلیه اقدامات جهت انتقال قطعی به پیش خریدار

یکی دیگر از تعهدات اصلی فروشنده آن است که ساختمان پیش فروش شده را به طور رسمی با تنظیم سند در دفترخانه به نام خریدار انتقال دهد. معمول در این نوع قراردادها آن است که تنظیم سند رسمی پس از تحویل ساختمان به خریدار صورت می گیرد و با توجه به اینکه ساختمان نوساز بوده لذا تنظیم سند رسمی نسبت به این نوع ساختمانها منوط به رعایت یک سری تشریفات و تهیه مقدمات از سوی فروشنده می باشد از جمله اخذ گواهی پایان کار، مفاصاحساب مالیاتی و عوارض نوسازی و... که در ذیل به این موارد اشاره می کنیم:

۱ - اخذ گواهی پایان کار از شهرداری محل

۲ - اخذ مفاصا حساب نوسازی

۳ - اخذ مفاصا حساب مالیاتی (اخذ گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات های

مستقیم)

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

۴ - اعطای تسهیلات و وام بانکی جامع علوم انسانی

### جمع بندی، نتیجه گیری و پیشنهادها

در این نوشته سعی بر آن بود تا در حد بضاعت ماهیت حقوقی این قراردادها و شرایط انعقاد آن و آثاری که به دنبال دارد، با نقد لایحه مزبور مورد مطالعه قرار گیرد. همان طور که ملاحظه شد بدین نتیجه دست یافتیم که ماهیت این گونه قراردادها بیع بوده و همان آثار بیع را به دنبال دارد. هرچند در قانون مدنی، این نوع عقد بیع دقیقاً مورد بحث قرار نگرفته است، سالهای متمادی است که عرف به این معاملات پرداخته و آثار بیع را بر آن حمل می کند و از طرفی این عرف با شرع و قانون مخالفتی ندارد تا بتوان مدعی بطلان این نظر عرفی شد.

نیز اگرچه مبيع در قرارداد پیش فروش ساختمان نه عين معين است و نه کلی در معين با تعاریف حقوقی حاضر به نظر می‌رسد باید این نوع معامله را نوع جدیدی از بیع دانست که شرح آن در متن آمده است.

نهایتاً عرف این قراردادها - که با تصویب قانون حمایتی پیش فروش ساختمان به صورت اجباری درخواهد آمد - علاوه بر شرایط عمومی صحت قراردادها، شرایط اختصاصی دیگری را نیز برای طرفین در نظر می‌گیرد که هر یک از آنها نیز در جای خود مورد بحث قرار گرفت.

امید است که با تهیه دستورالعمل اجرایی دقیق این لایحه، گامی در جهت نظام صحیح قضایی برداشته و از حجم پرونده‌های فراوان موجود در رابطه با قراردادهای پیش فروش آپارتمان در مراجع قضایی کاسته شود.

در پایان نیز می‌توان با مقایسه پیش نویس لایحه پیش فروش ساختمان و لایحه حاضر مصوب در هیأت دولت، پیشنهادها و ظرائفی را استخراج نمود که به شرح زیر است:

پس از دسترسی به متن اولیه و پیش نویس قانون پیش فروش آپارتمان و مطالعه آن و مقایسه مفاد آن با لایحه حاضر، ذکر نکاتی چند - که بعضاً به صورت پیشنهاد عرض می‌شود - مناسب است:

در پیش نویس مزبور، قرارداد پیش فروش به دو صورت در نظر گرفته شده است: یکی به شکل بیع به وعده و دیگر بیع با انتقال تدریجی مالکیت که برای هر یک مقررات ویژه‌ای در نظر گرفته شده است.

در واقع، در صورت اول، قرارداد پیش فروش عقد بیعی است که به موجب آن فروشنده قدر السهم از زمین و اعیانی موجود در زمان بیع را به خریدار منتقل می‌کند و متعهد می‌گردد ساختمان را ظرف مدت معینی احداث و به خریدار تسلیم کند. در

این نوع بیع، ساختمان به محض صدور گواهینامه تکمیل بنا در مقابل بخش حال شده ثمن، به خریدار منتقل می‌شود که فروشنده حق انتقال آن را قبل از صدور گواهی ندارد.

اما در حالت دوم، قرارداد پیش‌فروش عقد بیعی است که به موجب آن، فروشنده قدر السهم از زمین و اعیانی موجود در زمان بیع را به خریدار منتقل می‌کند و متعهد می‌گردد ساختمان را ظرف مدت معینی احداث و به خریدار تسلیم کند. مالکیت قسمت‌هایی که احداث می‌شوند، به تدریج به خریدار انتقال یافته و خریدار نیز متعهد می‌شود ثمن معامله را مطابق شرایط و ترتیب مقرر در این قانون پرداخت نماید.

اما در لایحه مصوب ۵۸/۹/۹ هیأت دولت، به صراحت عنوان نشده که کدام یک از حالات فوق را برگزیده است ولی به نظر می‌رسد که برای تمام قراردادهای قالب واحدی ارائه کرده باشد.

از منظری که این لایحه سعی نموده قالب واحدی ارائه کند و متعاملین را دچار تشتت ننماید و رسیدگی به پرونده‌ها را مشکل‌تر نسازد، ظاهراً اقدام مناسبی صورت گرفته است اما از آن دیدگاه که صراحتاً نوع و آثار قرارداد را بیان نکرده، دچار ضعف است.

همچنین در پیش‌نویس، فروشنده را متعهد تکمیل بنا می‌داند و وی را مسئول جبران خسارات وارده در اثر اهمال در انجام وظیفه‌اش می‌شناسد مگر اینکه ثابت کند قوه قاهره مانع انجام تعهدات او شده است اما در لایحه حاضر، بحثی از قوه قاهره نیست. نکته قابل توجه آن است که اصلاً افزایش هزینه‌ها مصداق قوه قاهره نیست.

نیز در لایحه پیش‌فروش ساختمان، برای تحویل ساختمان دو دوره مورد نظر قرار گرفته است. یکی دوره تحویل موقت و دیگری دوره پس از تحویل موقت که در

دورهٔ تحویل موقت، پیش‌فروشنده ملزم به رفع نواقص مخفی و آشکار بنا می‌باشد ولی پس از این دوره فقط مسئول رفع نواقص مخفی خواهد بود.

این تقسیم‌بندی در پیش‌نویس لایحه وجود نداشته ولی جای این سؤال باقی است که ملاک زمانی برای تشخیص اتمام دورهٔ موقت چیست؟

اگر این ملاک، عرف در نظر گرفته شده و یا حتی نظر کارشناس، باید چنین اظهار داشت که به هر حال این احاله به آینده، موجب اطالۀ دادرسی خواهد بود و حتی ممکن است در نوع خود، موجب اختلاف متعاملین نیز شود.

دیگر آنکه در پیش‌نویس عنوان شده است که چنانچه مساحت بنا، براساس صورت مجلس تفکیکی کمتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، خریدار می‌تواند بخش مربوط از ثمن را به علاوهٔ ده درصد مسترد یا تمام بیع را فسخ نماید و در صورت فسخ بیع نیز، پیش‌فروشنده بایستی تمام ثمن را به علاوهٔ ۵۱٪ به خریدار پرداخت نماید.

در لایحهٔ حاضر، پیش‌خریدار صرفاً می‌تواند مبلغ پرداختی مازاد را مسترد یا قرارداد را فسخ نماید. اما در صورت فسخ، پیش‌فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را براساس تغییر شاخص قیمت‌های اعلامی توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی در هنگام پرداخت به علاوهٔ سایر خسارات قانونی به پیش‌خریدار مسترد نماید.

همچنین به نظر می‌رسد که شیوهٔ پیشنهادی توسط لایحهٔ حاضر، درست‌تر باشد. چه اینکه ممکن است دعوایی بیش از ده سال به طول بینجامد و پرداخت ۱۰ درصد کفاف ضررهای پیش‌خریدار را ندهد. به هر حال، ضریب اعلامی توسط بانک مرکزی، به عدالت نزدیک‌تر است.

در پیش‌نویس لایحه، مباحثی همچون تمهیدات لازم جهت تبلیغات در رسانه‌ها،

قابلیت یا عدم قابلیت توقیف و تأمین عرصه و اعیان و مبالغ واریزی از سوی پیش‌خریدان قبل از انتقال رسمی ساختمان توسط پیش‌فروشدگان، نیز مغفول واقع شده است.

نیز در لایحه پیش‌فروش برای اشخاصی که بدون اخذ پروانه ساخت یا بدون تنظیم سند رسمی یا بدون افتتاح حساب بانکی یا پیش از حداقل ۱۰ درصد پیشرفت عملیات ساختمانی، اقدام به پیش‌فروش ساختمان نمایند و یا بدون اخذ مجوزهای لازم، اقدام به درج آگهی نمایند، هم ضمانت اجرای مدنی در نظر گرفته است و هم ضمانت اجرای کیفری در حالی که در پیش‌نویس، بحثی از ضمانت اجرای کیفری نیست.

به نظر می‌رسد اگر با دید قضازدایی و جرم‌زدایی به قوانین بنگریم، بهتر است حتی‌الامکان از مجازات حبس استفاده نشود. علی‌الخصوص در دعاوی مدنی که معمولاً مجازات حبس، مشکلی از مشکلات متضرر را حل نخواهد کرد.

نکته آخر آنکه، آنچه مهمتر از هر چیزی به نظر می‌رسد، نحوه و کیفیت تنظیم آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان است که طبق ماده ۷۲ این لایحه، مقرر است که ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب، توسط وزارت دادگستری با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک تهیه شده و به تصویب رئیس قوه قضائیه برسد.

دستورالعمل اجرایی در واقع همان کیفیت تعامل قانون با بدنه اجتماع است که می‌بایست بسیار ظریف و دقیق و منعطف، تهیه شود تا با رفع مشکلات حاضر، از ایجاد چالش‌های ناشناخته نیز، حتی المقدور جلوگیری کند که این مستلزم دقت نظر دست‌اندرکاران محترم آن خواهد بود. متن لایحه پیش‌فروش ساختمان در ذیل درج می‌گردد:



## لایحه پیش‌فروش ساختمان (مصوب ۱۳۸۵/۹/۹ هیأت دولت)

### فصل اول - قرارداد پیش‌فروش

ماده ۱- هر قراردادی از قبیل بیع، صلح، اجاره به شرط تملیک که در نتیجه آن یکی از طرفین متعهد به ساخت یا تکمیل بنا در زمین معینی باشد که حداقل، مالک قسمتی از آن است و یا در ازای انجام تعهد، مالک قسمتی از ساختمان می‌شود قرارداد پیش‌فروش ساختمان محسوب و مشمول مقررات این قانون است.

ماده ۲- در قرارداد پیش‌فروش باید مشخصات فنی و معماری ساختمانی که فروخته می‌شود از قبیل موقعیت و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات، نما، نوع مصالح و اسکلت، سیستم گرمایش و سرمایش، قسمت‌های مشترک، مشخصات دیگری که در پروانه ساخت معین شده و سایر اوصافی که عرفاً در قیمت مؤثرند مشخص گردد.

واحدی که پیش‌فروش می‌شود نیز باید معلوم و معین گردد و اوصاف و امکانات آن از قبیل مساحت کل واحد، شماره طبقه و شماره واحد، تعداد اتاق‌ها و مساحت هر یک از آنها، نوع مصالح داخل واحد، کاشی‌ها، کف و سقف واحد، پارکینگ، انباری و سایر مواردی که در پروانه ساخت قید شده و یا عرفاً در قیمت مؤثر است، مشخص گردد.

ماده ۳- پیش‌فروش و انتقالات بعدی ساختمان باید با تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد.

ماده ۴- انعقاد قرارداد پیش‌فروش منوط به رعایت شرایط ذیل است:

الف) اخذ پروانه ساخت

ب) اخذ بیمه مسئولیت (موضوع ماده ۱۲ این قانون)

ج) تأییدیه وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر حداقل ۱۰ درصد پیشرفت

عملیات ساختمانی.

تبصره ۱- قرارداد پیش فروش باید مطابق با نمونه قرارداد پیش بینی شده در آیین نامه اجرایی این قانون باشد.

تبصره ۲- در قراردادهای مشارکت در ساخت رعایت شرط مذکور در بند (ج) ضروری نیست.

ماده ۵- تنظیم قرارداد پیش فروش نزد دفاتر اسناد رسمی بدون پرداخت حق الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی و عوارض شهرداری صرفاً در قبال دریافت حق التحریر سند غیرمالی صورت می گیرد.

#### فصل دوم - تعهدات طرفین

ماده ۶- چنانچه پیش فروشنده ظرف مهلت مندرج در قرارداد تعهدات خود را به انجام نرساند مسئول خسارات وارده به پیش خریدار خواهد بود.

تمدید مهلت انجام تعهد فقط با تراضی طرفین ممکن است؛ ولی مانع از دریافت خسارت تأخیر در انجام تعهد نیست.

ماده ۷- پیش فروشنده پس از اتمام ساخت باید نسبت به تهیه گواهی انطباق بنا با قرارداد که حسب مورد توسط مهندس ناظر یا کارشناس مذکور در آیین نامه اجرایی این قانون صادر می شود اقدام نماید، مگر این که پیش خریدار رسماً این انطباق را تصدیق نماید.

ماده ۸- چنانچه در دوره تحویل موقت معلوم شود ضوابط قانونی در احداث بنا رعایت نگردیده یا ساختمان با اوصاف قراردادی منطبق نبوده و یا دارای هرگونه عیبی اعم از مخفی و یا آشکار است، پیش خریدار می تواند الزام پیش فروشنده را به رفع نواقص و انطباق آن با اوصاف قانونی یا قراردادی درخواست نماید یا قرارداد را فسخ یا مطالبه خسارت کند.

**ماده ۹-** در صورتی که مساحت بنا براساس صورت مجلس تفکیکی کمتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد پیش خریدار می تواند مبلغ پرداختی مازاد را مسترد یا قرارداد را فسخ نماید.

اما چنانچه مساحت بنا بیش از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد پیش خریدار می تواند اضافه مساحت را با پرداخت مابه التفاوت به نسبت ثمن معامله تملک نماید یا قرارداد را فسخ کند. در حالت اخیر پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را ندارد.

**ماده ۱۰-** پس از اتمام دوره تحویل موقت، پیش فروشنده ضامن عیوب مخفی موجود در بناست. در صورت وجود عیب پیش خریدار می تواند پیش فروشنده را ملزم به رفع عیب نماید یا عقد را فسخ یا ارش اختیار نماید.

**ماده ۱۱-** در تمامی مواردی که پیش خریدار قرارداد را فسخ می نماید پیش فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را براساس تغییر شاخص قیمت های اعلامی توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی در هنگام پرداخت به علاوه سایر خسارات قانونی به پیش خریدار مسترد نماید.

**ماده ۱۲-** پیش فروشنندگان و پیمانکاران در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش خریدار و اشخاص ثالث، مسئولیت مطلق و تضامنی دارند و مکلفند مسئولیت خود را از این جهت بیمه نمایند.

**ماده ۱۳-** پیش فروشنده مکلف است نزد یکی از بانک های داخلی حساب بانکی افتتاح نماید. کلیه وجوه پیش خریداران باید به آن حساب واریز گردد. بانک مزبور موظف است برای دریافت اقساط از پیش خریداران دفترچه اقساطی صادر نماید. پیش فروشنده حق وصول مستقیم وجه از پیش خریدار را ندارد.

**ماده ۱۴-** بانک ها مجازند به پیش خریداران، تسهیلات خرید بدهند، در این

صورت وجه تسهیلات از طرف پیش‌خریدار توسط بانک به حساب پیش‌فروشنده یاد شده واریز و سند مالکیت عرصه و اعیانی احداثی یا ضمانت نامه های صادره از سوی بانک یا موسسات بیمه حسب مورد رهن و وثیقه گرفته می‌شود.

دستورالعمل اجرایی این ماده توسط بانک مرکزی و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

**ماده ۱۵-** عرصه و اعیان و مبالغ واریز شده به حساب بانکی تا میزان ارزش طلب پیش‌خریداران قبل از انتقال رسمی ساختمان به پیش‌خریداران به نفع پیش‌فروشنده و یا طلبکاران او قابل توقیف و تامین نیست.

**ماده ۱۶-** در پیش‌فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط ثمن براساس توافق طرفین خواهد بود ولی حداقل ۱۵ درصد از ثمن همزمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی‌توانند بر خلاف آن توافق کنند.

**ماده ۱۷-** پرداخت هر یک از اقساط ثمن منوط به تأیید پیشرفت کار مطابق شرایط قرارداد توسط مهندس ناظر است مگر آن که طرفین به نحو دیگری توافق کرده باشند.

**ماده ۱۸-** هرگاه پیش‌خریدار تعهدات خود را انجام دهد ولی پیش‌فروشنده پس از پایان ساختمان از تنظیم سند رسمی به هر دلیل امتناع نماید، پیش‌خریدار می‌تواند با مراجعه به دفتر اسناد رسمی و ارائه تأییدیه بانک مبنی بر پرداخت تمامی ثمن به قائم مقامی از طرف پیش‌فروشنده سند انتقال را تنظیم و امضا نماید. دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام تنظیم سند پیش‌فروش یا انتقالات بعدی این موضوع را در سند تصریح نماید.

**ماده ۱۹-** اگر قرارداد متضمن شرط حق فسخ برای پیش‌فروشنده، در صورت عدم پرداخت ثمن باشد، پس از رسیدن موعد پرداخت و امتناع پیش‌خریدار، پیش‌فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام کند، دفترخانه مکلف

است ظرف مهلت ۲ روز به پیش خریدار اخطار نماید تا ظرف مهلت ۵ روز نسبت به پرداخت دین اقدام کند. در صورت عدم پرداخت دین در مهلت مذکور پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را دارد.

**ماده ۲۰-** پیش فروشنده تا قبل از انتقال رسمی به پیش خریدار نمی تواند بدون رضایت او و یا قائم مقام او موقعیت قراردادی یا تمام و یا بخشی از حقوق خود را عیناً یا منفعتاً به شخص ثالث واگذار نماید. چنین انتقالی غیر نافذ است.

**ماده ۲۱-** پیش خریدار نمی تواند بدون رضایت پیش فروشنده حقوق خود نسبت به ساختمان پیش خریداری شده را جزئاً یا کلاً به دیگری منتقل نماید در غیر این صورت پیش خریدار و منتقل الیه به طور تضامنی عهده دار پرداخت ثمن خواهند بود.

**ماده ۲۲-** پیش فروشنده باید قبل از هر گونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش فروش در مطبوعات و رسانه های گروهی و وسایل ارتباط جمعی و سایت های اینترنتی مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی صلاح که در آیین نامه اجرایی این قانون مشخص می شود، اخذ و ضمیمه در خواست آگهی به مطبوعات و رسانه های یاد شده ارائه نماید. شماره و تاریخ این گواهی باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود.

مطبوعات و رسانه های مذکور قبل از دریافت مجوز یاد شده حق درج و انتشار آگهی پیش فروش را ندارند.

#### فصل سوم - سایر مقررات

**ماده ۲۳-** اشخاصی که بدون اخذ پروانه ساخت یا بدون تنظیم سند رسمی یا بدون افتتاح حساب بانکی یا پیش از حداقل ۱۰ درصد پیشرفت عملیات ساختمانی اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند و یا بدون اخذ مجوز های لازم اقدام به درج آگهی

نمایند، علاوه بر رد مال و اسناد و وجوه به صاحبش و جبران خسارات وارده به حبس از ۶ ماه تا ۳ سال محکوم می‌گردند. تعقیب متهم منوط به شکایت شاکی خصوصی و یا شکایت وزارت مسکن و شهرسازی است که در مورد شاکی خصوصی با گذشت وی تعقیب یا اجرای حکم موقوف می‌گردد.

**ماده ۲۴-** پروانه کسب مشاورین املاکی که به تنظیم قراردادهای پیش‌فروش مسکن مبادرت می‌نمایند برای بار اول تا یک سال، برای بار دوم تا ۳ سال معلق و بار سوم برای همیشه لغو می‌گردد.

**ماده ۲۵-** پیش‌فروشنده مکلف است پس از پایان ساختمان کلیه اقدامات لازم برای انتقال قطعی ساختمان به پیش‌خریدار را از قبیل اخذ پایان کار و تفکیک سند به انجام رساند و گرنه به جزای نقدی معادل مبلغ دریافتی در حق دولت محکوم می‌گردد.

**ماده ۲۶-** شهرداری‌ها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه‌ای مستقل و با ذکر مشخصات کامل و مشاعات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند.

**ماده ۲۷-** آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ تصویب توسط وزارت دادگستری با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.