

روزنامه علمی





### تعهد نامه اصالت پایان نامه

اینجانب چنور ایران پور دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد ناپیوسته در رشته حقوق خصوصی که در تاریخ ۱۳۹۴/۱۱/۲۷ از پایان نامه خود تحت عنوان آثار حقوقی قولنامه و مبیعه نامه در پیش فروش آپارتمانها با تکیه بر قانون جدید با کسب نمره ۱۷/۵ و درجه بسیار خوب دفاع نموده ام بدینوسیله متعهد می شوم .

۱) این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط اینجانب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران (اعم از پایان نامه ، کتاب ، مقاله و...) استفاده نموده ام، مطابق ضوابط و رویه موجود ، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست مربوطه ذکر و درج کرده ام.

۲) این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی (هم سطح ، پایین تر یا بالاتر) در سایر دانشگاه ها و موسسات آموزش عالی ارائه نشده است .

۳) چنانچه بعد از فراغت از تحصیل ، قصد استفاده و هرگونه بهره برداری اعم از چاپ کتاب ، ثبت اختراع و... از این پایان نامه داشته باشم ، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم .

۴) چنانچه در هر مقطعی زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود ، عواقب ناشی از آن را می پذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام هیچگونه ادعایی نخواهم داشت .

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

۹۳/۱۲/۱

چنور ایران پور



معاونت پژوهش و فن آوری

به نام خدا

شور اخلاق پژوهش

بیاری از خدایان و معابد به این که عالم محضر خداست و به پاس داشت مقام بلند دانش و پژوهش و نظریه‌ایست جایگاه دانشگاه در امتحان فریبک و تمدن بشری، مادام‌العمر و احسان بیست علمی و واحد های دانشگاه آزاد اسلامی شهادت می‌گردیم اصول زیر را در انجام فعالیت های پژوهشی مد نظر قرار داده و از آن تخطی نکنیم:

- ۱- اصل شجاعت جویی: تلاش در راستای پی جویی شجاعت و وفاداری به آن و دوری از مرکز پنهان سازی شجاعت.
- ۲- اصل رعایت حقوق: التزام به رعایت کامل حقوق پژوهشگران و پژوهشگران (انسان، حیوان و نبات) و سایر صاحبان حق.
- ۳- اصل مالکیت مادی و معنوی: تعهد به رعایت کامل حقوق مادی و معنوی دانشگاه و کلیه بهکاران پژوهش.
- ۴- اصل منافع ملی: تعهد به رعایت منافع ملی و در نظر داشتن بهر بود و توسعه کشور در کلیه مراحل پژوهش.
- ۵- اصل رعایت انصاف و ولایت: تعهد به اجتناب از مرکز جانب داری غیر علمی و حفاظت از اموال، تمیزات و منافع در اختیار.
- ۶- اصل رازداری: تعهد به ممانعت از اسرار و اطلاعات محرمانه افراد، سازمان و کشور و کلیه افراد و نهادهای مرتبط با تحقیق.
- ۷- اصل احترام: تعهد به رعایت حریم با حرمت با انجام تحقیقات و رعایت جانب تقد و خودداری از مرکز حرمت شکنی.
- ۸- اصل ترویج: تعهد به رواج دانش و ارائه نتایج تحقیقات و انتقال آن به بهکاران علمی و دانشجویان به غیر از مولودی که منع قانونی دارد.
- ۹- اصل برانست: التزام به برانست جویی از مرکز رفتار غیر حرفه‌ای و اعلام موضع نسبت به کسانی که حوزه علم پژوهش را به ریبندی غیر علمی می‌آکنند.



دانشکده حقوق و علوم سیاسی

پایان نامه کارشناسی ارشد

آثار حقوقی قول نامه و مبیعه نامه در پیش فروش آپارتمانها با تکیه بر قانون  
جدید

استاد راهنما:

دکتر امیرعباس بزرگمهر

استاد مشاور:

دکتر کمال قبادی

توسط:

چنور ایران پور

پایان نامه برای دریافت کارشناسی ارشد

در رشته حقوق خصوصی

بهمن ۱۳۹۴



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد شهر قدس

دانشکده علوم انسانی

با یاری خداوند متعال جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد خانم جنور ایرانپور در رشته حقوق خصوصی

با عنوان:

آثار حقوقی قول نامه و مبیعه نامه در پیش فروش آپارتمانها با تکیه بر قانون جدید با حضور اساتید راهنما ، مشاور و هیات داوران در تاریخ ۱۳۹۴/۱۱/۲۷ ساعت ۱۳ در محل سالن دفاع ساختمان ولایت برگزار و با کسب نمره ۱۷/۵ و درجه بسیار خوب مورد تصویب قرار گرفت.

۱-استاد راهنما

۲-استاد مشاور

۳-استاد/استادان داور

۴-مدیر گروه آموزشی

## سپاسگزاری

اکنون که این رساله به پایان رسیده است بر خود فرض می‌دانم که از استاد ارجمندم جناب آقای دکتر امیرعباس بزرگمهر که همواره با راهنمایی‌های ارزنده‌شان مرا یاری نموده‌اند کمال تشکر و قدردانی را بعمل آورده و همچنین از استاد مشاور گرانقدرم جناب آقای دکتر کمال قبادی که با عنایت و لطف خود بنده را هدایت نموده‌اند سپاسگزارم.

تقدیم به

پدر و مادر عزیز و مهر بانم  
به پاس زحمات بی دریغشان

## فهرست مطالب

۱	چکیده:
۲	مقدمه بیان مسئله:
۲	اهمیت و ضرورت انجام تحقیق:
۳	مرور ادبیات و سوابق مربوطه:
۶	جنبه ی جدید بودن و نوآوری در تحقیق:
۷	اهداف مشخص تحقیق:
۸	فرضیه تحقیق:
۸	روش تحقیق:
۸	ساماندهی تحقیق:
۹	فصل اول: کلیات و مفاهیم
۹	مبحث اول: مفهوم و ماهیت قولنامه
۹	گفتار اول: مفهوم قولنامه
۱۲	گفتار دوم: تعریف قولنامه و سیر تاریخی آن
۱۲	بند اول- تعریف قولنامه
۱۴	بند دوم- تعریف مبیعه نامه
۱۵	بند سوم- سیر تاریخی قولنامه و مبیعه نامه
۱۶	گفتار سوم: توصیف قولنامه و مبیعه نامه
۱۹	گفتار چهارم: ماهیت حقوقی قولنامه
۲۰	گفتار پنجم: مقایسه قولنامه با موارد مشابه
۲۰	بند اول-مقایسه قولنامه با عقد بیع
۲۳	بند دوم-مقایسه قولنامه با تعهد به بیع



۲۵	بند سوم- مقایسه قولنامه و شرط ابتدایی
۲۷	بند چهارم- قولنامه و شرط ابتدایی
۲۹	مبحث دوم: انواع قولنامه ها و مفاهیم مشابه
۳۰	گفتار اول- تقسیم قولنامه از نظر زمان انجام تعهد
۳۱	گفتار دوم- تقسیم قولنامه از نظر نوع تعهد:
۳۲	گفتار سوم- تقسیم قولنامه از جهت مال مورد تعهد:
۳۲	گفتار چهارم- قولنامه و وعده ی ازدواج
۳۴	گفتار پنجم- وعده ی بیع و قولنامه
۳۴	فصل دوم- قرارداد پیش فروش ساختمان طبق قانون جدید
۳۴	مبحث اول- تعریف قرارداد پیش فروش
۳۵	گفتار اول- مفهوم پیش فروش در فقه
۳۶	گفتار دوم- مفهوم قرارداد پیش فروش در حقوق موضوعه
۳۷	گفتار سوم- مفهوم قرارداد پیش فروش در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۸۹
۴۰	مبحث سوم- ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان
۴۰	گفتار اول- بررسی موارد قابل تعمیم
۴۱	بند اول: وعده ی بیع
۴۲	بند دوم: بیع سلف
۴۳	بند سوم: بیع مشروط
۴۴	بند چهارم: بیع معلق
۴۵	بند پنجم: عقد استصناع
۴۶	بند ششم: عقد شرکت
۴۶	بند هفتم: عقد صلح
۴۷	گفتار دوم- ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان

۴۸	مبحث چهارم- اقسام قرارداد پیش فروش ساختمان
۴۸	گفتار اول- بر حسب مالکیت زمین
۴۸	گفتار دوم - بر حسب زمان انعقاد قرارداد
۴۹	مبحث پنجم - شرایط قرارداد پیش فروش ساختمان
۴۹	بند اول - ذی حق بودن به پیش فروش طبق سند رسمی
۵۰	بند دوم - مدارک لازم در دفترخانه جهت تنظیم قرارداد
۵۰	بند سوم - تعیین و معرفی داوران
۵۱	بند چهارم - پرداخت قسمتی از قیمت
۵۱	مبحث ششم - چگونگی قرارداد پیش فروش ساختمان
۵۲	مبحث هفتم - زمان انتقال مالکیت در قانون پیش فروش ساختمان
۵۳	مبحث هشتم- حقوق پیش خریدار و پیش فروشنده در قانون پیش فروش ساختمان
۵۳	گفتار اول- حقوق پیش فروشنده طبق قانون پیش فروش ساختمان
۵۴	گفتار دوم- حقوق پیش فروشنده طبق قانون پیش فروش ساختمان
	فصل سوم - آثار حقوقی و تعهدات و موقعیت طرفین در قول نامه و مبیعه نامه قرارداد پیش فروش
۵۶	آپارتمان
۵۶	مبحث اول - اثر حقوقی قول نامه طبق قانون مدنی
۵۷	گفتار اول - تعهدات مستقیم طرفین در قرارداد پیش فروش ساختمان نسبت به طرفین قرارداد
۵۸	گفتار دوم - تعهدات طرفین به نفع ثالث در قرارداد پیش فروش آپارتمان
۵۹	گفتار سوم - موقعیت حقوقی قولنامه طبق قانون پیش فروش ساختمان
۶۰	گفتار چهارم - موقعیت وجه التزام در قولنامه های ناشی از قرارداد پیش فروش ساختمان
۶۲	گفتار پنجم - اجرای تعهد قولنامه در قرارداد پیش فروش ساختمان
۶۳	گفتار ششم - اقسام انحلال قولنامه در قرارداد پیش فروش ساختمان
۶۳	الف) اقاله

۶۴	ب) فسخ
۶۴	ج) انفساخ
۶۵	نتیجه گیری :
۶۸	فهرست منابع

## چکیده:

قانون پیش فروش ساختمان که در سال ۱۳۸۹ به تصویب رسیده است برای تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان شرایط معینی مقرر داشته است. در واقع خریدار و فروشنده آزاد نیستند که از پیش خود یا نزد بنگاههای معاملاتی این قرارداد را منعقد سازند بلکه باید طبق شرایط مقرر نزد دفاتر اسناد رسمی حاضر شده و بعد از فراهم آوردن مدارک لازم قرارداد را به صورت رسمی تنظیم کنند.

در مورد اینگونه قراردادهای پیش فروش قولنامه دارای شرایط و ویژگی های متفاوتی خواهد بود. در واقع نمی توان مطابق معمول قراردادهای بیع اینگونه قولنامه ها را تنظیم کرد. اما قولنامه به طور کلی در معنای معمول در مورد اینگونه قراردادها اثر حقوقی دارد و معتبر است اما در مورد مبیعه نامه چون طرفین قرارداد پیش فروش نمی توانند نزد خود چنین قراردادی را منعقد کنند و باید با شرایط معین در مورد اینگونه قراردادها حاضر شوند نمی توان اینگونه اثر حقوقی را در مورد قرارداد پیش فروش قائل شد.

به عبارتی می توان قرارداد پیش فروش را عقدی تشریفاتی دانست و آن را مخصص اصل آزادی واصل رضایی بودن قراردادها تلقی کرد. از سوی دیگر نوآوری های چون داوری اجباری مفاهیم متناقض و جالب توجهی را وارد حقوق ایران نموده است چرا که داوری در ذات خود ناشی از توافق آزادی طرفین اما داوری در پیش فروش امر اجباری و قانونی است به هر حال این قانون قواعد آمره بسیار را وارد حقوق ایران نموده که در این پایان نامه مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

کلمات کلیدی: قولنامه، مبیعه نامه، قرارداد پیش فروش ساختمان، پیش فروشنده، پیش خریدار.

## مقدمه بیان مسئله:

قول نامه نوشته‌ایست غالباً عادی حاکی از توافق بر واقع ساختن عقدی در مورد معینی که ضمانت اجرای تخلف از آن پرداخت مبلغی است. این توافق مشمول ماده‌ی ۱۰ قانون مدنی می‌باشد. در مواردی که خریدار و فروشنده قصد انجام معامله را دارند ولی مقدمات کار را فراهم نکرده‌اند و به جهت اطمینان دو نفر با همدیگر در یک سند با نوشته عادی توافق می‌کنند ملک یا اموال معینی را با مبلغ مشخصی در مدت معینی بفروشد و بخرند این تعهدنامه وعده قرارداد<sup>۱</sup> یا پیش قرارداد، را عرفاً به آن قولنامه می‌گویند. قولنامه ممکن است رسمی باشد یا عادی. امتیاز قولنامه رسمی بر قولنامه عادی این است که امتیاز ذیل قولنامه رسمی از تکذیب و تردید مصون است و اگر وجه التزامی در متن قولنامه رسمی قید شده باشد، با جمع بودن شرایط خاص می‌توان از طریق اجرای ثبت تقاضای صدور اجرائیه کرد.

بیع نامه یا مبیعه نامه قول برای انجام معامله نیست؛ بلکه در آن ایجاب و قبول وجود دارد و شاید دارای شروطی هم باشد و هر مبلغی در آن رد و بدل می‌شود ثمن معامله است ولی آنچه در قول نامه پرداخته می‌شود در اصطلاح بیعانه می‌باشد.

طبق توضیحات بالا قول نامه و مبیعه نامه دو امر حقوقی کلی هستند که آثار حقوقی خاصی در تمام قراردادهای فروش و خرید خواهند داشت. قانون جدید پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ ضوابط و قواعد جدیدی برای پیش فروش معین کرده است. بررسی این قانون جدید در راستای رسیدن به آثار قولنامه مسئله‌ی اصلی این پژوهش را در بر می‌گیرد.

## اهمیت و ضرورت انجام تحقیق:

قول نامه و رسمیت آن، یکی از مسائلی است که بسیار توجه حقوقدانان را به خود جلب کرده است. اینکه قول نامه رسمیت دارد حقوقدانان نظرات متفاوتی را دارند اما اینکه بتوان طبق ماده ی ۱۰ قانون مدنی آن را صحیح دانست و با فرض صحت آن در زمینه‌ی پیش فروش آپارتمان‌ها مشکلات متعددی همیشه پیش روی خریداران بوده و می‌باشد. بررسی این مسئله می‌تواند بسیاری از مشکلات ناشی از آن را بکاهد.

فراتر از آن قانون جدید پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ در این زمینه قانونی جدید التصویب است که ضوابط جدیدی را مطرح کرده است. بررسی این قانون در زمینه ی پیش فروش آپارتمان می‌تواند بسیار اهمیت داشته باشد تا جای تفسیرهای نا به جا از این قانون را باز نگذارد.

<sup>۱</sup> promised contract

مرور ادبیات و سوابق مربوطه:

## الف) کتب:

### ۱- تشکیل قراردادها و تعهدات، دکتر مهدی شهیدی

دکتر شهیدی در کتاب خودشان درباره‌ی مسئله‌ی قول نامه و پیش فروش آپارتمان مطالبی را عنوان کرده‌اند که در این رابطه مطالب بسیار مفیدی می‌باشد. این کتاب از کتب بسیار مفید در قراردادهای می‌باشد که در پژوهش اینجانب نیز بسیار به این کتاب توجه خواهد شد. اما باید گفت مسئله‌ی قول نامه در قانون جدید مسئله‌ای است که بررسی آن جای بحث‌های بسیاری دارد.

### ۲- قراردادهای پیش فروش آپارتمان، حسن علیزاده

این کتاب که در انتشارات میثاق عدالت به نشر درآمده است در زمینه‌های قراردادهای موجود بر سر مسئله‌ی پیش فروش می‌باشد. مسئله‌ی قول نامه و مبیعه نامه نیز در این کتاب از مسائلی است که مورد بررسی واقع شده است. البته از آنجایی که همه انواع قرارداد را مورد بررسی قرارداده و باید گفت بحث قول نامه و مبیعه نامه طبق قانون جدید همچنان جای بررسی مفصل‌تر را دارد.

### ۳- دوره‌ی عقود معین جلد اول، دکتر ناصر کاتوزیان

دکتر کاتوزیان در کتاب عقود معین خود، در جلد اول به معاملات معوض و عقود تملیکی پرداخته است. قرارداد پیش فروش نیز در کتاب ایشان مورد بررسی واقع شده است. بنابراین در این راستا کتاب دکتر کاتوزیان منبع بسیار خوبی می‌تواند باشد. هرچند قانون جدید پیش فروش هنوز مورد بررسی زیادی واقع نشده اما کتاب ایشان کتاب بسیار فاخر در این مورد می‌باشد.

### ۴- قواعد عمومی قراردادها، دکتر ناصر کاتوزیان

این کتاب از دکتر کاتوزیان که قواعد عمومی قراردادها را بررسی کرده مسئله‌ی قول نامه را نیز در خود جای داده است که در این مورد مطالب بسیار مهمی در بردارد. ایشان در این کتاب به بررسی قول نامه هم پرداخته و از نظر رسمی و غیر رسمی مطالعه کرده‌اند. اما قول نامه و آثار آن طبق قانون جدید در پیش فروش ساختمان هنوز مسئله‌ای است که بررسی‌های بیشتری را می‌طلبد.

۵- پیش فروش ساختمان (ماهیت حقوقی جرایم و ارائه‌ی راهکارهای پیش گیرانه)، جعفر حسینی  
این کتاب در زمینه‌ی پیش فروش ساختمان کتابی است که از نگاهی دیگر مسئله را بررسی نموده است. هرچند که به جرایم و راه کارهای پیشگیرانه نیز بسیار توجه کرده اما در زمینه‌ی پیش فروش نیز بسیار پر اهمیت بوده و این موضوع را بررسی نموده است. هرچند قانون جدید و مسئله‌ی

قول نامه هنوز از مسائل پر ابهام است اما در این کتاب پیرامون موضوع پیش فروش می توان مطالب مفید توجهی را مشاهده کرد.

۶- بررسی و تحلیل قراردادهای پیش فروش و مشارکت ساختمان (در قوانین و مقررات موضوعه و رویه قضایی)، عباس بشیری و دیگران.

این کتاب در راستای تحلیل قراردادهای پیش فروش در سال ۱۳۹۲ به انتشار درآمده است. مولف در زمینه‌ی بررسی این قراردادها مطالب بسیار مفیدی را آورده که می تواند بسیار مورد توجه واقع شود مخصوصاً در این کتاب به قانون جدید نیز توجه شده و این قانون نیز در بعضی موارد بررسی شده است. اما مسئله‌ی آثار حقوقی قول نامه و مبیعه نامه در قراردادهای پیش فروش مطالب زیادی وارد نشده و اجمال گویی های این کتاب مجال را باز گذارده که این مسئله در این جایگاه بررسی تفصیلی تری را بطلبد.

## ب) مقالات:

### ۱- ماهیت حقوقی قولنامه و آثار آن

مقاله‌ی فوق توسط ناصر طاهری در شماره ۱۳۲ مجله کانون وکلا به چاپ رسیده است، درباره‌ی ماهیت قول نامه و آثار حقوقی ناشی از آن مطالب مفیدی را ارائه داده است. اما این مقاله به مسئله‌ی مبیعه نامه و همچنین قانون جدید پیش فروش نپرداخته و آثار قول نامه و مبیعه نامه را بر اساس آن روشن نکرده است. از آنجایی که قانون جدید ضوابط تازه‌ای مطرح کرده و همچنین اینکه مبیعه نامه و قول نامه تفاوت‌هایی دارند باید هر کدام به طور مفصل بررسی شوند. بنابراین هرچند این مقاله در مورد قول نامه بسیار پر اهمیت است اما موارد زیادی وجود دارد که نیاز به بررسی دارد تا ابهام آنها برطرف شود.

### ۲- جایگاه حقوقی قولنامه در فقه و حقوق موضوعه

این مقاله که توسط محمد خاکباز در شماره ۶۶ مجله‌ی قضاوت به انتشار رسیده است؛ درباره‌ی قول نامه و جایگاه آن هم از نظر فقهی و هم از نظر حقوقی پرداخته است. این مقاله چون از نظر فقهی هم به مسئله‌ی قول نامه پرداخته بسیار مفید می‌باشد. اما هم اجمال و کلی گویی آن هم اینکه بررسی نکردن قانون جدید پیش فروش ساختمان باعث شده که بسیاری از ابهامات بر سر این مسئله همچنان موجود بوده و بررسی مفصلی را می‌طلبد.

### ۳- بررسی ماهیت حقوقی و عرفی قراردادهای عادی و غیر رسمی (قولنامه)

مقاله مذکور، توسط محسن طاهری جبلی در شماره ۱۰ مجله ی حقوقی دادگستری به تالیف درآمده است، به بررسی ماهیت قراردادهای عادی قولنامه از دیدگاه حقوق و عرف پرداخته است. مسئله‌ی قول نامه ی عادی که البته بسیار اهمیت دارد و جای بررسی های مفصلی را دارد در این مقاله بررسی شده است اما می‌دانیم که طبق قانون جدید پیش فروش ساختمان تنها قولنامه های رسمی قابل قبول است. این مقاله هرچند در رابطه با موضوع قولنامه مفید فایده است؛ اما ابهامات موجود همچنان وجود دارد مخصوصاً در راستای قانون جدید و بررسی آن مسائل متعددی قابل بحث و بررسی است که پژوهش جدید و مفصل تری را بر می تابد.

### ۴- قرارداد پیش فروش ساختمان در قانون پیش فروش ساختمان (مصوب ۲۴،۵،۸۹)

مقاله ی مذکور که توسط عباس علی دارویی در شماره ۲۶ مجله‌ی حقوق چاپ شده است با بررسی قانون جدید درباره‌ی پیش فروش ساختمان، به مسئله‌ی پیش فروش پرداخته است. هرچند این مقاله تلاش بر آن داشته که قانون جدید را مورد بررسی قرارداد و ضوابط آن را روشن نماید؛ اما باید گفت نه تنها اجمال این مقاله جای بررسی تفصیلی را باز نهاده، که بسیاری مسائل مبهم موجود در قانون از جمله قول نامه و آثار آن همچنان از ابهام خود برخوردار بوده و جای بررسی را باز نهاده است. در واقع قانون جدید و ضوابط آن در زمینه ی قول نامه و مبیعه نامه مجال بیشتری را می‌طلبد تا بتوان از ابهامات آن پرده برداشت.

### ۵- ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان در حقوق ایران و فقه امامیه

در این مقاله که توسط مصطفی سعادت مصطفوی در پژوهشنامه ی حقوق اسلامی شماره ی ۶۱ به انتشار درآمده است ماهیت قرارداد پیش فروش را طبق قانون و فقه امامیه بررسی کرده است. این مقاله از دو جهت قابل توجه است. اول اینکه مسئله ی پیش فروش را در فقه امامیه مورد مطالعه قرارداد است و دوم اینکه نیم نگاهی نیز به قانون جدید انداخته است. هرچند این مسئله و از جمله مسئله ی قولنامه و مبیعه نامه مبهم مانده و جای بررسی تفصیلی تری را دارد.

### ج) پایان نامه ها:

#### ۱- ماهیت و آثار قرارداد پیش فروش آپارتمان

این پایان نامه که در زمستان ۸۸ توسط محمود عربشاهی در دانشگاه علامه طباطبایی به تالیف رسید، به بررسی قرارداد پیش فروش آپارتمان و ماهیت آن پرداخته است. این پایان نامه که این نوع



قرارداد را بررسی کرده اما رویکردی به قانون جدید نداشته بنابراین هرچند این پایان نامه در این زمینه می باشد اما مسئله ی قول نامه و مبیعه نامه طبق قانون جدید مسئله ایست که بسیار جای بررسی دارد.

## ۲- وضعیت حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان

این پایان نامه که در تیرماه ۸۲ توسط حسن علیزاده در دانشگاه تهران به تحریر درآمده، وضعیت حقوقی قرارداد پیش فروش را روشن کرده است. طبق این پایان نامه مسئله ی قول نامه و مبیعه نامه روشن نشده و همچنین قانون جدید که دغدغه ی پیش روی حقوق دانان است مورد بررسی واقع نشده است. بنابراین زوایای مبهمی وجود دارد که بررسی آنها بسیار مفید فایده خواهد بود.

## ۳- تعهدات طرفین در قرارداد پیش فروش ساختمان با تاکید بر قانون پیش فروش ساختمان

مصوب ۱۳۸۹

پایان نامه ی فوق که در سال ۹۱ در دانشگاه شیراز توسط علی کازرونی دفاع شد، به تعهدات طرفین قرارداد پیش فروش و پیش خرید در قانون جدید پرداخته است. این پایان نامه تنها تعهدات طرفین را در قانون جدید بررسی کرده و در این مورد بسیار مفید است اما همانگونه که می دانید بررسی آثار حقوقی قول نامه و مبیعه نامه در این قانون بسیار جای بررسی دارد که همچنان مبهم و قابل بحث و بررسی می باشد.

## ۴- ماهیت و آثار حقوقی قرارداد پیش فروش مسکن

پایان نامه ی مذکور که در مردادماه ۱۳۸۷ در دانشگاه تربیت مدرس توسط سید علی اصغر خانیان به تالیف رسید درباره ی قرارداد پیش فروش مسکن و ماهیت آن بسیار پایان نامه ی مفید و قابل توجهی است. اما این پایان نامه نیز بسیاری از موارد را مسکوت نهاده که بررسی آن پژوهشی جدید را می طلبد؛ بالاخص قانون جدید پیش فروش ساختمان که جای را برای بررسی هرچه بیشتر باز نهاده است.

## جنبه ی جدید بودن و نوآوری در تحقیق:

در زمینه ی قول نامه و مبیعه نامه و آثار حقوقی آن هرچند کارهای بسیاری از سوی حقوقدانان انجام شده است اما باید گفت در زمینه ی پیش فروش آپارتمانها به صورت صرف و مخصوصا با رویکرد به قانون جدید کمتر می توان مطالبی را دید که این مسئله را دغدغه قرار داده و به صورت مفصل به بررسی بپردازد. بنابراین دیدگاهی که تلاش بر بررسی آثار قول نامه و مبیعه نامه در پیش

فروش آپارتمانها داشته و بسیار نیز کاربردی و پر اهمیت است و می‌تواند مشکلات موجود در این زمینه را بکاهد بسیار جدید بوده و کمتر مورد توجه واقع شده است. بنابراین با این نگرش باید گفت این مسئله نه تنها بسیار کاربردی است که نگاهی جدید در زمینه‌ی قانون جدید می‌باشد. از آنجایی که قانون جدید التصویب مصوب ۱۳۸۹ می‌باشد و در واقع قانونی جدید است بررسی آن خود بسیار جدید بوده و ضرورت بسیاری دارد تا بتوان این قانون را به طور کاربردی در زمینه‌ی قول نامه و آثار آن در زمینه‌ی پیش فروش آپارتمان به کار گرفت.

### اهداف مشخص تحقیق:

مسئله‌ی قولنامه، مسئله ایست که می‌توان گفت بسیار مشکل آفرین بوده و می‌باشد. از آنجاییکه شرکت‌های ساخت آپارتمانها گاهاً به وسیله‌ی قولنامه سعی در پیش فروش آپارتمانهای ساخته نشده‌ی خود می‌کنند و بعد از آن مراحل ساخت آپارتمانها را آغاز می‌کنند بسیاری از مواقع هزینه‌های قول نامه با هزینه‌های بعد دچار تفاوت‌های فاحشی می‌شود که این خود مشکلی بسیار مهم بوده که بررسی آن در این پژوهش می‌تواند بسیار مفید فایده بوده و مشکلات پیش رو را بکاهد. دیگر مسئله‌ی بسیار پر اهمیت این است که در بسیاری مواقع شرکت‌ها یا اشخاص عادی سعی در پیش فروش آپارتمانهای خود با قول نامه و مبیعه‌نامه‌ی عادی به چند نفر می‌کنند و از آنجاییکه که سند عادی قابل استناد نمی‌باشد مشکلات بسیاری را به همراه می‌آورد. بنابراین هدف از انجام این پژوهش بررسی مشکلات ناشی از پیش فروش آپارتمانها و ایجاد راه حل با توجه به آثار حقوقی قول نامه و مبیعه‌نامه با رویکرد به قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ و آیین‌نامه‌ی آن بوده تا شاید بتوان این مشکل حقوقی را در نظام حقوقی کشور کاست.

### سوال اصلی:

طبق قواعد موجود و مخصوصاً قانون جدید پیش فروش ساختمان، آثار حقوقی قولنامه و مبیعه‌نامه در پیش فروش آپارتمانها چگونه می‌باشد؟

(ب) سوالات فرعی:

- ۱- قول نامه و مبیعه‌نامه چه تفاوت‌هایی دارند و آثار هر یک چه می‌باشد؟
- ۲- رسمیت قول نامه به چه نحو بوده و آیا می‌توان به آن استناد کرد یا خیر؟
- ۳- قانون جدید پیش فروش ساختمان چه ضوابطی را برای پیش فروش روشن کرده است؟
- ۴- قول نامه چه اثری در پیش فروش آپارتمانها دارد؟

## ۵- مبایعه نامه چه اثری در پیش فروش آپارتمانها دارد؟

### فرضیه تحقیق:

قول نامه طبق قانون جدید اگر تنها به صورت رسمی در دفترخانه‌ی اسناد رسمی به ثبت برسد دارای اثر حقوقی می باشد. در خارج از این حالت یعنی سند عادی قولنامه پیش فروش ساختمان اثری نداشته و حتی عدم ثبت آن جرم تلقی شده و مجازات حبس به همراه دارد.

قول نامه و مبایعه نام باهم تفاوت داشته و آثار حقوقی متفاوتی را به همراه دارند. قول نامه تعهد به فروش می باشد اما مبایعه نامه ایجاب و قبول است و آنچه طبق آن پرداخته شود ثمن معامله می باشد بنابراین بررسی آثار آنها متفاوت خواهد بود؛ هرچند از نظر بعضی حقوقدانان این دو عمل حقوقی یک مفهوم دارند.

طبق قانون جدید اگر ضوابط خاص تعیین شده در این قانون در زمینه ی پیش فروش و قول نامه رعایت شود ، قول نامه ی پیش فروش اثر حقوقی داشته و رسمیت دارد، در غیر این صورت نه تنها رسمیت ندارد، که حتی عدم اجرای صحیح قانون جرم نیز محسوب خواهد شد.

بنابراین فرضیه اینگونه خواهد بود که اگر قول نامه و مبایعه نامه ی پیش فروش آپارتمانها طبق قانون نوشته شود و تمام مدارک و ضوابط قانونی را داشته باشد رسمیت داشته و دارای اثر حقوقی خواهد بود.

### روش تحقیق:

در این پژوهش از روش توصیفی- تحلیلی با بهره بردن از منابع کتابخانه ای استفاده می شود به این صورت که ابتدا، مبانی فکری موضوع و مفاهیم پژوهش تبیین شده و سپس در راستایی پاسخگویی به سوالات تحقیق بر خواهیم آمد. سعی بر می شود که تمام منابع موجود از جمله کتب فارسی، لاتین، فقهی، مقالات و پایان نامه ها در این مسئله مورد بررسی واقع شود.

### ساماندهی تحقیق:

ساختار پژوهش بدین نحو خواهد بود که در فصل اول کلیاتی در رابطه با قول نامه و مبایعه نامه پرداخته و تعاریف آنها، ماهیت آنها و آثار حقوقی آنها را به صورت کلی بررسی خواهیم کرد.

فصل دوم ازین پایان نامه را به بررسی قرارداد پیش فروش، شرایط ناشی از این قرارداد در قانون پیش فروش، شرایط و موانع انعقاد این قرارداد تعهدات طرفین قرارداد طبق قانون مصوب ۱۳۸۹ خواهیم پرداخت.

فصل سوم را نیز به آثار حقوقی پیش فروش آپارتمانها طبق قانون جدید خواهیم پرداخت و مشکلات آن و راه حل های موجود را مورد مطالعه قراردادده و سعی بر آن می شود که از نظر حقوقی به راه حل های مفید دست یافته شود.

## فصل اول: کلیات و مفاهیم

در این فصل سعی خواهد شد تا به تعاریف و مفاهیمی که در ادامه این نوشتار بدان نیز می باشد تعریف گردد. بر این مبنا در این فصل سعی خواهد شد تا به تعریف قولنامه و مبیعه نامه و تاریخچه آن بپردازیم.

### مبحث اول: ماهیت قولنامه

#### گفتار اول: مفهوم قولنامه

گاهی گفت وگوهای مقدماتی درباره‌ی بستن پیمانی به توافق می انجامد، ولی مشکل و یا مشکلاتی در میان است که مانع انعقاد قراردادهای نهایی می شود. همچنین احتمال می رود که یکی از دو طرف معامله تصمیم قاطع خویش را گرفته باشد و دیگری که هنوز در تردید است بخواهد آن را برای خود ذخیره نماید تا هرگاه مایل باشد، بدان بپیوندد. در این گونه موارد است که پیمان مقدماتی یا پیش قراردادی درباره انعقاد نهایی قرارداد مورد نظر حسب توافق یکدیگر بسته می شود و بر مبنای آن هر دو طرف یا یکی از آن دو خود را ملزم به بستن پیمان می کنند. قراردادهای مقدماتی به سه گروه تقسیم می شوند.<sup>۲</sup>

گروه اول: ممکن است قرارداد مقدماتی به امضای طرفین برسد. در این نوع قرارداد طرفین میل ندارند که در همان زمان مفاد عقد اصلی تحقق یابد یا مانعی برای انعقاد عقد اصلی وجود دارد. قصد مشترک آنها این است که ملتزم به انجام آن شوند و تحقق و تحقق عقد مورد نظر را به وقت دیگری موکل نمایند. به عنوان مثال شخصی که قصد خرید زمینی را دارد و پول به اندازه کافی ندارد، مالک

<sup>۲</sup> کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، عقود معین، جلد اول، دانشگاه تهران، تهران، ۱۳۷۶، ص ۷۱ / کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، انتشارات بهنشر، تهران، ۱۳۶۹، ص ۳۹۰