





تعهد نامه اصالت پایان نامه

اینجانب علی عبدی دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد در رشته حقوق خصوصی در تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۸ از پایان نامه خود تحت عنوان شرایط ، موانع و آثار انتقال قراردادهای پیش فروش ساختمان با حضور اساتید راهنما، مشاور و هیات داوران با کسب نمره ۱۷/۵۰ و درجه 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

علی عبدی

تاریخ و امضاء



معاونت پژوهش و فن آوری

بنام خدا

نشر اخلاق پژوهش

بیامری از خداوند سبحان و اعتقاد به اینکه عالم محضر خداست و به پاس داشت مقام بلند دانش و پرورش و نظریه اهمیت جایگاه دانشگاه و اعتلای فرهنگ و تمدن بشری، مادیان و اعضای هیئت علمی واحد های دانشگاه آزاد اسلامی متعهد می گردیم اصول زیر را در انجام فعالیت های پژوهشی مد نظر قرار داده و از آن تحفظ نکنیم:

- ۱- اصل حقیقت جویی: تلاش در راستای پی جویی حقیقت و وفاداری به آن و دوری از هرگونه پنهان سازی حقیقت.
- ۲- اصل رعایت حقوق: التزام به رعایت کامل حقوق پژوهشگران و پژوهشگران (انسان، حیوان و نبات) و سایر صاحبان خلق.
- ۳- اصل مالکیت مادی و معنوی: تعهد به رعایت کامل حقوق مادی و معنوی دانشگاه و کلیه همکاران پژوهش.
- ۴- اصل منفعت ملی: تعهد به رعایت مصلح ملی و در نظر داشتن پیشبرد و توسعه کشور در کلیه مراحل پژوهش.
- ۵- اصل رعایت انصاف و امانت: تعهد به اجتناب از هرگونه جانب داری غیر علمی و حفاظت از اموال تجهیزات و منابع در اختیار.
- ۶- اصل رازداری: تعهد به صیانت از اسرار و اطلاعات محرمانه افراد، سازمان و کشور و کلیه افراد و نهادهای مرتبط با تحقیق.
- ۷- اصل احترام: تعهد به رعایت حریم ها و حرمت ها در انجام تحقیقات و رعایت جانب تقد و خودداری از هرگونه حرمت شکنی.
- ۸- اصل ترویج: تعهد به رواج دانش و اشاعه نتایج تحقیقات و انتقال آن به همکاران علمی و دانشجویان به غیر از مواردی که منع قانونی دارد.
- ۹- اصل برائت: التزام به برائت جویی از هرگونه رفتار غیر حرفه ای و اعلام موضع نسبت به کسانی که حوزه علم و پژوهش را به مثابه های غیر علمی می آلائند.



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد شهر قدس

دانشگاه علوم انسانی - گروه حقوق

پایان نامه جهت دریافت درجه کارشناسی ارشد

رشته حقوق - گرایش حقوق خصوصی

عنوان :

شرایط ، موانع و آثار انتقال قراردادهای پیش فروش ساختمان

استاد راهنما

دکتر مهدی موحدی نیا

استاد مشاور

دکتر علیرضا مظلوم رهنی

نگارنده

علی عبدی

تابستان ۱۴۰۱



فرم تاییدیه هیات داوران

با یاری خداوند متعال جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد علی عبدی در رشته حقوق خصوصی با عنوان

شرایط ، موانع و آثار انتقال قراردادهای پیش فروش ساختمان

اساتید راهنما، مشاور و هیأت داوران در تاریخ / / ساعت ۰۰:۰۰ محل سالن دفاع ساختمان علوم انسانی برگزار و با کسب نمره و درجه مورد تصویب قرار گرفت. در ضمن اینجانب متعهد می شوم که تمامی اصلاحات پایان نامه را تحت نظر اساتید راهنما و مشاور بطور کاصل انجام داده ام و در صورت عدم رعایت و صحت و سقم این موضوع در هر زمان (حتی بعد از صادر شدن مدرک فارغ التحصیلی)، دانشگاه می تواند طبق مقررات و ضوابط مربوطه با اینجانب برخورد نماید.

دانشجو	نام و نام خانوادگی: علی عبدی	تاریخ و امضاء:.....
استاد / اساتید راهنما	نام و نام خانوادگی: دکتر مهدی موحدی نیا پایان نامه مورد تأیید اینجانب می باشد.	تاریخ و امضاء:.....
استاد مشاور	نام و نام خانوادگی: دکتر مظلوم رهنی اصلاحات مورد نظر، انجام شده است.	تاریخ و امضاء:.....
استاد داور ۱	نام و نام خانوادگی: دکتر ۱ اصلاحات مورد نظر، انجام شده است.	تاریخ و امضاء:.....
مدیر گروه آموزشی	نام و نام خانوادگی: دکتر حسین منوری موارد فوق مورد تأیید اینجانب می باشد.	تاریخ و امضاء:.....

حمد و سپاس خداوند آفریننده و صاحب گنجینه های علم و دانش ، عالم العلوم و بر افروزنده و روشنی بخش چراغ علم و معرفت در عالم هستی

قال الصادق علیه السلام :

مَنْ تَعَلَّمَ الْعِلْمَ وَ عَمِلَ بِهِ وَ عَلَّمَ لِلَّهِ دُعَىٰ فِي مَلَكُوتِ السَّمَاوَاتِ عَظِيمًا فَقِيلَ : تَعَلَّمَ لِلَّهِ وَ عَمِلَ لِلَّهِ وَ عَلَّمَ لِلَّهِ .

« هرکس برای خدا دانش بیاموزد و به آن عمل کند و به دیگران آموزش دهد ، در ملکوت آسمانها به بزرگی یاد شود و گویند : برای خدا آموخت و برای خدا عمل کرد و برای خدا آموزش داد . »

الذریعه الی حافظ الشریعه (شرح اصول کافی) ج ۱ ، ص ۵۶

از استادان عزیز و محترم جناب آقای دکتر مهدی موحدی نیا و جناب آقای دکتر مظلوم رهنی که با تلاش و زحمات

بی شائبه و بی دریغ خود اینجانب را در مسیر تحصیل علم و دانش کمک و یاری فرمودند و با بذل مراتب لطف و عنایت خویش اینجانب را در به ثمر رساندن این تحقیق یاری و راهنمایی فرمودند کمال تقدیر و تشکر را می نمایم .

از خدا جوییم توفیق ادب

این پایان نامه را تقدیم می نمایم :

به ساحت پاک و مقدس بزرگ بانوی اسلام حضرت فاطمه زهرا سلام الله علیها یگانه دختر نبی مکرم اسلام حضرت محمد صلی الله علیه و آله و سلم

و نیز دختر عزیزم که مرا در تقریر و نوشتن این تحقیق یاری نمود .

چکیده	۱
مقدمه	۲
بیان مسئله	۳
اهداف تحقیق	۳
هدف کلی	۳
اهداف ویژه	۳
سؤالات تحقیق	۳
سؤال اصلی	۳
سؤال های فرعی	۴
فرضیات تحقیق	۴
فرضیه اصلی	۴
فرضیه های فرعی	۴
ضرورت تحقیق	۵
نواوری تحقیق	۵
روش تحقیق	۵
ساختار تحقیق	۵
فصل اول :	۷
کلیات	۷
مقدمه	۸
مبحث اول : مفاهیم و تاریخچه انتقال قرارداد	۹
گفتار اول : تعاریف	۹
بند اول : قرارداد	۹
بند دوم : پیش فروش	۱۰
بند سوم : قرارداد پیش فروش	۱۰

بند چهارم : قانون پیش فروش ساختمان ۱۳۸۹.....	۱۱
بند پنجم : انتقال قرارداد	۱۱
بند ششم : مقایسه انتقال قرارداد با مفاهیم مشابه	۱۳
۱- مقایسه انتقال قرارداد با قرارداد فرعی	۱۳
۲- مقایسه ی انتقال قرارداد با انتقال موضوع قرارداد	۱۴
گفتار دوم : تاریخچه انتقال قرارداد در حقوق ایران	۱۵
بند اول : انتقال حقوق و تعهدات ناشی از عقد مضاربه	۱۶
بند دوم : انتقال حقوق و تعهدات ناشی از عقد مزارعه	۱۷
بند سوم : انتقال حقوق و تعهدات ناشی از عقد اجاره	۱۸
بند چهارم : انتقال حقوق و تعهدات قراردادی ناشی از عقد بیع	۱۹
بند پنجم : انتقال حقوق و تعهدات ناشی از عقد وکالت	۱۹
مبحث دوم : مبانی صحت انتقال قرارداد در فقه و حقوق موضوعه ایران	۲۰
گفتار اول : اصول فقهی صحت انتقال قرارداد	۲۰
بند اول : مبانی عمومی	۲۰
بند دوم : مبانی اختصاصی	۲۱
گفتار دوم : اصول حقوقی صحت انتقال قرارداد	۲۲
بند اول : اصل آزادی انتقال قرارداد	۲۲
بند دوم : انتقال حقوق و تعهدات قراردادی و اصل نسبی بودن قراردادها	۲۳
مبحث سوم : انواع انتقال قرارداد	۲۷
گفتار اول : انتقال قهری	۲۷
گفتار دوم : انتقال قضایی	۲۸
گفتار سوم : انتقال قراردادی	۲۹
گفتار چهارم : برخی مصادیق انتقال قراردادی	۲۹
بند اول : مزارعه :	۲۹

بند دوم : مسابقات :	۳۰
بند سوم : مضاربه :	۳۰
گفتار چهارم : انتقال تبعی	۳۰
گفتار پنجم : انتقال کلی و جزئی قرارداد	۳۱
مبحث چهارم : ماهیت و قالب حقوقی انتقال قرارداد	۳۲
گفتار اول : ماهیت حقوقی انتقال قرارداد	۳۲
گفتار دوم : قالب حقوقی انتقال قرارداد	۳۲
فصل دوم	۳۵
شرایط و موانع انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان	۳۵
مقدمه	۳۶
مبحث اول : بررسی انتقال قرارداد در قانون پیش فروش ساختمان	۳۷
گفتار اول : انتقال قرارداد در قانون پیش فروش ساختمان ۱۳۸۹	۳۷
گفتار دوم : مقایسه ی انتقال قرارداد قبل و بعد از سال ۱۳۸۹	۳۷
مبحث دوم : شرایط عمومی انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان	۳۸
گفتار اول : اصول انتقال قرارداد	۳۸
گفتار دوم : مستمر بودن قرارداد پیش فروش ساختمان	۳۹
گفتار سوم : صحیح بودن قرارداد پیش فروش ساختمان	۴۰
بند اول : اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی	۴۱
بند دوم : پلاک، مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک	۴۱
بند سوم : ارائه سند رسمی مالکیت یا اجاره با حق احداث بناء یا قرارداد مشارکت در ساخت	۴۲
بند چهارم : اوصاف ، امکانات و مشخصات فنی و معماری واحد ساختمان	۴۲
بند پنجم : بهاء یا عوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت	۴۳
بند ششم : زمان تحویل واحد ساختمانی و تنظیم سند انتقال	۴۴
بند هفتم : تأییدیه مهندس ناظر مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان	۴۴

گفتار چهارم : غیر شخصی بودن عقد	۴۵
گفتار پنجم : غیر شخصی بودن قرارداد پیش فروش ساختمان	۴۶
مبحث سوم : شرایط اختصاصی انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان	۴۷
گفتار اول : شرایط انتقال قرارداد در قانون پیش فروش ساختمان	۴۷
گفتار دوم : لزوم رضایت طرف اصلی قرارداد	۴۷
گفتار سوم : لزوم کتبی و رسمی بودن رضایت	۴۹
گفتار چهارم : ضمانت اجرای عدم رعایت تشریفات انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان	۵۰
بند اول : ماهیت عقود رضایی و تشریفاتی	۵۰
بند دوم : قرارداد پیش فروش به مثابه عقد رضایی و آثار آن	۵۱
بند سوم : قرارداد پیش فروش به مثابه عقد تشریفاتی به معنای خاص و آثار آن	۵۲
بند چهارم : ادله تشریفاتی بودن قرارداد پیش فروش	۵۲
بند پنجم : آثار تشریفاتی بودن قرارداد پیش فروش	۵۳
۱- تبدیل قرارداد پیش فروش به نوع دیگری از عقود	۵۴
۲- بطلان قرارداد پیش فروش	۵۴
۳- عدم تشکیل قرارداد پیش فروش ساختمان	۵۵
۴- تشکیل قرارداد پیش فروش ساختمان	۵۶
۵- قرارداد پیش فروش به مثابه عقد تشریفاتی به معنای عام و آثار آن	۵۶
بند ششم : نظریه ارجح	۵۹
گفتار پنجم : بررسی اجمالی طرح جدید مجلس در خصوص انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان	۶۰
مبحث چهارم : موانع انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان	۶۲
گفتار اول : شرط عدم انتقال قرارداد	۶۲
گفتار دوم : توافق طرفین بر عدم انتقال قرارداد	۶۴
گفتار سوم : شرط مباشرت و ممانعت از انتقال قرارداد	۶۵
گفتار چهارم : شرط مباشرت در ساخت و پیش فروش املاک وقفی	۶۸

فصل سوم :	۷۱
آثار انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان	۷۱
مقدمه	۷۲
مبحث اول : اطراف رابطه حقوقی ناشی از انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان	۷۳
گفتار اول : روابط بین انتقال دهنده ، انتقال گیرنده و طرف اصلی در انتقال قرارداد	۷۳
گفتار دوم : رابطه بین انتقال دهنده و طرف قرارداد	۷۳
گفتار سوم : رابطه بین انتقال دهنده و انتقال گیرنده	۷۴
گفتار چهارم : رابطه بین انتقال گیرنده و طرف قرارداد	۷۵
مبحث دوم : چگونگی انتقال قرارداد در قانون پیش فروش ساختمان ۱۳۸۹	۷۵
گفتار اول : انتقال حقوق پیش فروشنده ناشی از انتقال قرارداد	۷۵
گفتار دوم : انتقال تعهدات پیش فروشنده ناشی از انتقال قرارداد	۷۶
گفتار سوم : انتقال حقوق و تعهدات پیش فروشنده ناشی از انتقال قرارداد	۷۶
بند اول : نظریه بطلان	۷۷
بند دوم : نظریه عدم قابلیت استناد	۷۷
بند سوم : نظریه عدم نفوذ	۷۸
بند چهارم : نظریه ارجح	۷۹
گفتار چهارم : انتقال حقوق پیش خریدار ناشی از انتقال قرارداد	۸۰
گفتار پنجم : انتقال تعهدات پیش خریدار ناشی از انتقال قرارداد	۸۱
گفتار ششم : انتقال حقوق و تعهدات پیش خریدار ناشی از انتقال قرارداد	۸۱
مبحث سوم: آثار انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان	۸۲
گفتار اول : قائم مقامی انتقال گیرنده به جای انتقال دهنده	۸۲
گفتار دوم : بری شدن انتقال دهنده	۸۳
گفتار سوم : انتقال حقوق قراردادی	۸۴
گفتار چهارم : انتقال تعهدات	۸۶

گفتار پنجم : واگذاری حقوق و تعهدات قراردادی.....	۸۸
گفتار ششم : واگذاری بخشی از حقوق و تعهدات قراردادی.....	۸۸
گفتار هفتم : انتقال حق حبس	۸۹
بند اول : مفهوم حقوقی حق حبس.....	۹۰
بند دوم : حق حبس مختص به قرارداد پیش فروش ساختمان.....	۹۰
گفتار هشتم : انتقال شروط ضمن عقد.....	۹۲
بند اول : ماهیت حقوقی شرط داوری	۹۲
بند دوم : شرط داوری در انتقال قرارداد	۹۳
بند سوم : انتقال شرط داوری در قرارداد پیش فروش ساختمان	۹۴
بند چهارم : ماهیت شرط بنایی	۹۵
بند پنجم : شرط بنایی در حقوق ایران.....	۹۷
بند ششم : رابطه شرط بنایی و عرف	۹۷
بند هفتم : انتقال شروط بنایی در انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان	۹۹
گفتار نهم : انتقال دعاوی	۱۰۰
گفتار دهم : انتقال تضمینات، دفاعیات و ایرادات	۱۰۱
نتیجه گیری.....	۱۰۳
پیشنهاد	۱۰۵
منابع فارسی	۱۰۶
مقالات	۱۰۹
پایان نامه ها	۱۱۲
رساله ها	۱۱۲
سایت های اینترنتی	۱۱۲
منابع عربی	۱۱۳
منابع انگلیسی	۱۱۸

کتاب	۱۱۸.....
مقالات	۱۱۸.....
رساله ها :	۱۱۹.....
ضمائم	۱۲۰.....

چکیده

یکی از موارد انتقال قرارداد در قانون پیش فروش ساختمان ضمن مواد ۱۷ و ۱۸ این قانون بیان شده است، لزوم رضایت طرف اصلی قرارداد و لزوم کتبی و رسمی بودن رضایت از جمله شرایط انتقال این قرارداد می باشد که در این قانون ذکر گردیده است، مسئله ای که در خصوص این شرایط مطرح می گردد این است که قانونگذار ضمانت اجرای حقوقی عدم رعایت هر یک از این شرایط را بیان ننموده و صرفاً در ماده ۱۸ این قانون در خصوص عدم اخذ رضایت پیش فروشنده در انتقال حقوق و تعهدات قراردادی توسط پیش خریدار، وی را مسئول پرداخت بهاء یا عوض قراردادی نموده است که در این تحقیق که به شیوه توصیفی - تحلیلی می باشد به این موضوع پرداخته شد و در خصوص آثار انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان نیز پس از بررسی چگونگی رابطه اطراف حقوقی این انتقال پس از عملی شدن انتقال قرارداد و وضعیت حقوق و تعهدات قراردادی در پس رابطه حقوقی جدید، انتقال حق حبس، شرط داوری و شروط ضمن عقد مانند انتقال شروط بنایی از جمله آثار انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان می باشد که در رابطه با انتقال شرط داوری قائل به وجود اجباری شرط داوری در قرارداد پیش فروش ساختمان به استناد بند ۱۱ ماده ۲ قانون پیش فروش و به تبع آن انتقال این شرط همراه با انتقال عقد اصلی شدیم و در خصوص انتقال شروط بنایی مانند سایر شروط ضمن عقد، انتقال عقد همراه با دیگر شروط صریح و ضمنی ملحق به آن را پذیرفته و آن را قابل تسری به منتقل الیه و مشمول کلیه توافقات ارادی و مشترک طرفین قبل و بعد از انعقاد عقد دانستیم.

واژگان کلیدی: قرارداد، انتقال قرارداد، قانون پیش فروش ساختمان، حقوق و تعهدات، شروط ضمن عقد

انتقال قرارداد یا انتقال موقعیت قراردادی عبارت است از انتقال موقعیت یکی از طرفین قرارداد به شخص ثالث به گونه‌ای که ثالث جانشین (قائم مقام) او در عقد شود.

به بیان دیگر در انتقال قرارداد یک طرف قرارداد همه حقوق و تعهدات قراردادی خویش را یا به طور کلی جایگاه و موقعیت قراردادی خود را به شخص دیگری منتقل می‌کند. به گونه‌ای که منتقل‌الیه جانشین یا قائم مقام او در قرارداد شود و انتقال دهنده از رابطه قراردادی خارج می‌شود. در نتیجه منتقل‌الیه و طرف دیگر قرارداد می‌توانند اجرای عقد را از یکدیگر بخواهند.

یکی از شایع‌ترین موارد انتقال قرارداد را باید قراردادهای پیش فروش ساختمان دانست و در اهمیت این قراردادهای باید گفت که قرارداد های پیش فروش به لحاظ رشد شهرنشینی و گرایش مردم به آپارتمان‌نشینی در جامعه کنونی ایران به طور گسترده‌ای در میان مردم رواج یافته و انبوه‌سازان، شرکت‌های بزرگ ساختمانی و دستگاه‌های دولتی از طریق پیش فروش ساختمان قبل از شروع عملیات ساختمانی سعی در جمع‌آوری سرمایه لازم برای این فعالیت اقتصادی سودآور می‌نمایند، بنابراین از ضروریات و مقتضیات فعلی جامعه ایران محسوب می‌گردد و نیاز به تبیین و بررسی دارد.

همچنین با انتقال، شخص ثالث که قرارداد به او منتقل می‌شود در وضعیت اقتصادی بهتری قرار می‌گیرد، چرا که او می‌تواند و اختیار دارد انتخاب کند و ارزش اقتصادی ناشی از انتقال را به دست بیاورد.

در قانون پیش فروش ساختمان ۱۳۸۹ قانون‌گذار در ضمن مواد ۱۷ و ۱۸ این قانون در خصوص انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان شرایطی را بیان نموده است که در این تحقیق علاوه بر بررسی این شرایط و سایر شرایط عمومی انتقال قرارداد به بررسی ضمانت اجرای نقض شرایط اختصاصی انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان و همچنین به بررسی موانع و آثار این انتقال می‌پردازیم.

بیان مسئله

امروزه انتقال قرارداد همراه با حقوق و تعهدات در بردارنده آن به عنوان یک ماهیت حقوقی مستقل به صورت ارادی و مستقیم به عنوان یک وسیله مفید باعث تسهیل روابط اقتصادی و حقوق اشخاص می گردد که به موجب آن شخص ثالثی جانشین یکی از طرفین عقد می شود و هدف از آن انتقال موقعیت قراردادی یکی از طرفین همراه با تمامی حقوق و تعهدات ناشی از آن به شخص ثالثی می باشد. یکی از موارد انتقال قرارداد نیز در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ بیان شده است که قانونگذار در ضمن مواد ۵، ۱۷ و ۱۸ این قانون این موضوع را مطرح نموده است و مختصر شرایطی را به جهت اعمال این حق قانونی دو طرفه ذکر نموده است اما با توجه به اهمیت و گسترش و رواج انعقاد قرارداد پیش فروش ساختمان در میان مردم و به تبع آن انتقال حقوق و تعهدات ناشی از این نوع قراردادها با توجه به تسهیل روابط مالی و حقوقی طرفین قرارداد و همچنین لزوم مصون ماندن اراده و توافقات خصوصی طرفین از هرگونه ایرادات و موانع فقهی و قانونی، این تحقیق بر آن است که به چگونگی انتقال حقوق و تعهدات قرارداد پیش فروش ساختمان و بیان شرایط، موانع و آثار آن بپردازد.

اهداف تحقیق

هدف کلی

بررسی شرایط، موانع و آثار انتقال قراردادهای پیش فروش ساختمان

اهداف ویژه

۱- تبیین ماهیت و صحت انتقال قرارداد در فقه و حقوق موضوعه ایران

۲- تعیین شرایط و موانع انتقال حقوق و تعهدات قراردادی در قانون پیش فروش ساختمان

۳- تعیین آثار انتقال حقوق و تعهدات قراردادی در قانون پیش فروش ساختمان

سؤالات تحقیق

سؤال اصلی

شرایط، موانع و آثار انتقال قراردادهای پیش فروش ساختمان چگونه است؟

سؤال های فرعی

- ۱- ماهیت انتقال قرارداد و مبانی صحت آن در فقه و قوانین موضوعه ایران به چه نحو می باشد؟
- ۲- انتقال حقوق و تعهدات قراردادی در قانون پیش فروش ساختمان با چه شرایطی روبروست؟
- ۳- موانع و آثار انتقال حقوق و تعهدات قراردادی در قانون پیش فروش ساختمان کدامند؟

فرضیات تحقیق

فرضیه اصلی

در خصوص چگونگی انتقال حقوق و تعهدات قراردادی در قانون پیش فروش ساختمان ۱۳۸۹ در ضمن مواد ۱۷ و ۱۸ این قانون به طور مختصر بیان شده است که طبق صراحت مواد مذکور برای انتقال حقوق و تعهدات قراردادی به شخص ثالث رضایت طرف مقابل و یا قائم مقام قانونی آن و همچنین لزوم تنظیم قرارداد به صورت کتبی و رسمی لازم می باشد و وجود قرارداد صحیح ، شرط عدم انتقال قرارداد از سوی طرفین یا یکی از طرفین و شرط مباشرت و ممانعت از انتقال قرارداد از موانع انتقال این قرارداد محسوب می گردد ، آثار انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان شامل قائم مقامی انتقال دهنده به جای انتقال گیرنده ، انتقال حقوق ، انتقال تعهدات ، انتقال شروط ضمن عقد و ... می باشد .

فرضیه های فرعی

- ۱- ماهیت انتقال قرارداد ، انتقال موقعیت قراردادی یکی از طرفین عقد همراه با تمامی حقوق و تعهدات ناشی از آن به شخص ثالث می باشد که در حقوق موضوعه ایران نیز که برگرفته از فقه اسلامی می باشد در بسیاری از عقود مانند اجاره ، وکالت و ... مورد پذیرش قانونگذار قرار گرفته است .
- ۲- در قانون پیش فروش ساختمان لزوم رضایت طرف اصلی قرارداد و لزوم کتبی و رسمی بودن انتقال از مهمترین شرایط انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان می باشد .
- ۳- عدم وجود قرارداد صحیح و یا وجود شرط عدم انتقال و یا اسقاط حق انتقال به غیر در قرارداد اصلی از جمله موانع انتقال حقوق و تعهدات قرارداد پیش فروش ساختمان محسوب می گردد و از مهمترین آثار انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان می توان به قائم مقامی انتقال گیرنده به جای انتقال دهنده و انتقال تضمینات ، دفاعیات و ایرادات قرارداد اصلی اشاره نمود .

ضرورت تحقیق

با توجه به اینکه به لحاظ رشد شهرنشینی و گرایش مردم به آپارتمان نشینی انعقاد قراردادهای پیش فروش ساختمان و همچنین انتقال حقوق و تعهدات قراردادهای پیش فروش

ساختمان به اشخاص ثالث در جامعه امروزی به فراوانی گسترش یافته است و متعاقباً نیز اختلافات و دعاوی ناشی از انتقال اینگونه قراردادها دامن گیر طرفین معامله و اشخاص ثالث می گردد و قوانین جامع و کاملی در خصوص واگذاری قراردادهای پیش فروش ساختمان وجود نداشته، بنابراین بررسی و تعیین شرایط، مقتضیات، موانع و آثار انتقال قراردادهای پیش فروش ساختمان به جهت عدم تضییع و حفظ حقوق حقه و قانونی طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها لازم و ضروری می باشد.

نوآوری تحقیق

با توجه به آنکه انتقال قرارداد موضوعی است که به جهت نیاز و ضرورت عرفی، اجتماعی و حقوقی جامعه تحقیقاتی در خصوص آن صورت گرفته است و به طور موضوعی در خصوص انتقال بعضی از قراردادها نیز تحقیقاتی به عمل آمده است در زمینه انتقال حقوق و تعهدات قراردادی ناشی از قانون پیش فروش ساختمان نیز هر چند تحقیقاتی در مورد برخی جوانب و زوایای انتقال این قرارداد در خصوص چگونگی روابط حقوقی فیما بین پیش فروشنده و پیش خریدار و اشخاص ثالث صورت پذیرفته است لیکن جنبه نوآوری تحقیق حاضر مبنی بر شناسایی و بررسی شرایط، موانع و آثار انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان می باشد.

روش تحقیق

با توجه به موضوع مورد نظر روش مورد استفاده در تحقیق حاضر روش توصیفی - تحلیلی می باشد. روش گردآوری اطلاعات نیز در این تحقیق مبتنی بر روش کتابخانه ای بوده و در این راستا از کتب، مقالات، پایان نامه ها و منابع الکترونیکی استفاده می شود.

ساختار تحقیق

ساختار این تحقیق متشکل از سه فصل است، در فصل اول به کلیات انتقال قرارداد مشتمل بر مفاهیم، مفهوم و تاریخچه انتقال قرارداد در حقوق اسلام و مباحث فقهی، مقایسه انتقال قرارداد با مفاهیم دیگر، اصول و مبانی صحت انتقال قرارداد در فقه و حقوق موضوعه ایران و ماهیت و قالب حقوقی انتقال قرارداد پرداخته است. فصل دوم به شرایط و موانع انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان پرداخته و به بررسی و مقایسه انتقال قرارداد قبل و بعد از تصویب قانون پیش فروش مصوب ۱۳۸۹، اصول و شرایط عمومی و اختصاصی انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان، موانع انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان با بررسی اجمالی طرح جدید

مجلس در خصوص انتقال قرارداد می‌پردازد و در فصل سوم به آثار انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان پرداخته و به چگونگی رابطه حقوقی ناشی از انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان ، چگونگی انتقال حقوق و تعهدات قراردادی در قانون پیش فروش ساختمان و ضمانت اجرای آن و آثار انتقال قرارداد پیش فروش ساختمان پرداخته شده است .

فصل اول :

کلیات