





دانشگاه شاهد

دانشکده علوم انسانی

گروه حقوق

پایان نامه جهت دریافت درجه کارشناسی ارشد (M.A) حقوق خصوصی

عنوان:

ماهیت حقوقی و آثار قرارداد ساخت و مقایسه ی آن با عقد استصناع

استاد راهنما:

دکتر سید محسن سادات اخوی


استاد مشاور:

دکتر محمدرضا فلاح

دانشجو:

عصمت منادی فرد

زمستان ۱۳۹۳

شماره: تاریخ:	اظہارنامہ دانشجو	 دانشگاه شاهد
------------------	------------------	---

اینجانب عصمت منادی فرد دانشجوی کارشناسی ارشد رشته حقوق، گرایش خصوصی، دانشکده علوم انسانی دانشگاه شاهد، گواهی می‌دهم که پایان‌نامه تدوین شده حاضر با عنوان: "ماهیت حقوقی و آثار قرارداد ساخت و مقایسه ی آن با عقد استصناع" به راهنمایی استاد محترم جناب آقای دکتر محسن سادات اخوی توسط شخص اینجانب انجام و صحت و اصالت مطالب تدوین شده در آن، مورد تأیید است و چنان چه هر زمان، دانشگاه کسب اطلاع کند که گزارش پایان‌نامه / رساله حاضر صحت و اصالت لازم را نداشته، دانشگاه حق دارد، مدرک تحصیلی اینجانب را مسترد و ابطال نماید؛ همچنین اعلام می‌دارد در صورت بهره‌گیری از منابع مختلف شامل: گزارش‌های تحقیقاتی، رساله، پایان‌نامه، کتاب، مقالات تخصصی و غیره، به منع مورد استفاده و پدید آورنده آن به طور دقیق ارجاع داده شده و نیز مطالب مندرج در پایان‌نامه / رساله حاضر تاکنون برای دریافت هیچ نوع مدرک یا امتیازی توسط اینجانب و یا سایر افراد به هیچ کجا ارائه نشده است. در تدوین متن پایان‌نامه / رساله حاضر، چارچوب (فرمت) مصوب تدوین گزارش‌های پژوهشی تحصیلات تکمیلی دانشگاه شاهد به طور کامل مراعات شده و نهایتاً این که، کلیه حقوق مادی ناشی از گزارش پایان‌نامه / رساله حاضر، متعلق به دانشگاه شاهد می‌باشد.

نام و نام خانوادگی دانشجو (دست‌نویس): عصمت منادی فرد

امضاء دانشجو: 

تاریخ: ۱۳۹۴/۱/۲۵

بسمه تعالی



معاونت آموزشی و تحصیلات تکمیلی
دفتر تحصیلات تکمیلی

تاریخ:

صورتجلسه دفاع پایان نامه کارشناسی ارشد

جلسه دفاع پایان نامه کارشناسی ارشد خانم **عصمت منادی فرد** دانشجوی کارشناسی ارشد رشته **حقوق خصوصی** به شماره دانشجویی **۹۱۷۵۶۱۴۰۱** به ارزش **۴ واحد**، رأس ساعت **۱۰ روز دوشنبه مورخ ۹۳/۱۱/۶** در محل تالار شورای دانشکده علوم انسانی دانشگاه شاهد،

تحت عنوان: **" ماهیت حقوقی و آثار قرارداد ساخت و مقایسه آن با عقد استصناع "**

تشکیل گردید.

کمیته داوری پایان نامه کارشناسی ارشد پس از استماع دفاعیات و طرح پرسش های لازم در زمینه علمی و تحقیقاتی مرتبط با پایان نامه نامبرده، ارزیابی نهایی خود را به شرح ذیل، اعلام نمودند:
رساله نامبرده با نمره **۱۸** (به عدد) و **خیلی خوب** (به حروف) و با درجه مورد تایید قرار گرفت/نگرفت.

امتیازات، طبق ماده ۲۰ آیین نامه آموزشی دوره کارشناسی ارشد، مصوب جلسه ۷۱۴ مورخ ۸۸/۱/۱۵ وزارت علوم، تحقیقات و فناوری:
عالی: ۱۹ تا ۲۰، بسیار خوب: ۱۸ تا ۱۸، خوب: ۱۷ تا ۱۶، قابل قبول: ۱۵ تا ۱۴، غیر قابل قبول: نمره کمتر از ۱۴

اعضای کمیته داوری پایان نامه کارشناسی ارشد	نام و نام خانوادگی	مرتبۀ علمی	نام دانشگاه	امضاء
استاد راهنمای اول	دکتر محسن سادات اخوی		شاهد	
استاد راهنمای دوم (در صورت وجود)				
استاد مشاور اول	دکتر محمد رضا فلاح		شاهد	
استاد مشاور دوم (در صورت وجود)				
داور داخلی	دکتر عباس محمدی		شاهد	
داور داخلی دوم (در صورت وجود)				
داور خارجی	دکتر عالیپناه		شاهد	
داور خارجی دوم (در صورت وجود)				
نماینده تحصیلات تکمیلی (بدون نمره)	دکتر محمدرضا عزیزی الهی		شاهد	

توضیحات ناظر تحصیلات تکمیلی:

- دانشجوی محترم، به دفاع از پایان نامه خود پرداخته است. کمیته عالی نیا،
 - اسرار است و ارائه هر پایان نامه را به صورت متصل بیان کرد. کمیته
 - داوری در خصوص نمره داوری صورت گرفته است. با نمره ۱۸ مورد تایید است.
- نام و نام خانوادگی ناظر تحصیلات تکمیلی: **محمد باقر علیزاده** تاریخ: **۹۳/۱۱/۱۸** امضاء:

تقدیم به

پدر و مادر عزیزتر از جانم که نه میتوانم موهایشان را که در راه عزت من سفید شد، سیاه کنم و نه

برای دستهای پینه بسته شان که ثمره تلاش برای افتخار من است، مرهمی دارم.

و

همسر مهربانم که سایه ی محبت و آرامشش دلیل لحظه های ناب من است .

مَنْتَ خدای را عز و جل که طاعتش موجب قربتست و به شکر اندرش مزید نعمت هر نفسی که فرو
می رود ممدّ حیاتست و چون بر می آید مفرّح ذات پس در هر نفسی دو نعمت موجودست و بر هر
نعمت شکری واجب .

به مصداق «من لم يشکر المخلوق لم يشکر الخالق» بسی شایسته است از اساتید فرهیخته و فرزانه ،
« جناب آقای دکتر سید محسن سادات اخوی » و « جناب آقای دکتر محمدرضا فلاح » که با
کرامتی چون خورشید ، سرزمین دل را روشنی بخشیدند و گلشن سرای علم و دانش را با راهنمایی
های کار ساز و سازنده بارور ساختند تقدیر و تشکر نمایم.

چکیده

قرارداد ساخت از جمله قراردادهایی است که امروزه به وفور در جامعه مورد استفاده قرار می گیرند، در این قراردادها، سفارش دهنده، سفارش ساخت کالا یا شیء معینی را به سازنده می دهد و سازنده با مواد و لوازمی که معمولاً خود تهیه می کند آن را می سازد. استصناع نیز یکی دیگر از عقود است که در فقه در زمینه ی ساخت کالا مورد بحث و بررسی قرار گرفته است، اما در مورد اینکه آیا قراردادهای ساخت، از جمله: قراردادهای پیش فروش آپارتمان، پیمانکاری، BOT و... همان استصناع هستند یا خیر ابهام وجود دارد که نیازمند بحث و بررسی پیرامون انواع قراردادهای ساخت و استخراج ماهیت مشترک آنها و کشف ارتباط این قراردادها با قرارداد استصناع خواهد بود.

به نظر می رسد ارتباط تنگاتنگی بین این دو قرارداد وجود دارد. هر دو قراردادی برای ساخت کالا هستند و تمام تعاریف قرارداد ساخت منطبق بر استصناع می باشد. هرچند زمانی که مصادیق قراردادهای ساخت را با استصناع مقایسه کنیم تفاوت هایی نمودار است اما به نظر نمی رسد این تفاوت ها سبب شود این دو قرارداد کاملاً متفاوت از هم قلمداد شوند.

علاوه برآن لازم است پس از آنکه ماهیت این دو قرارداد و ارتباط آنها با یکدیگر روشن شد، شرایط حاکم بر انعقاد این قراردادها و هم چنین آثار آنها مورد بررسی قرار گیرند.

کلمات کلیدی: قراردادهای ساخت، استصناع، پیش فروش آپارتمان، مشارکت در ساخت، ساخت، بهره

برداری و انتقال، پیمانکاری

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	مقدمه
۱	الف) بیان مساله
۳	ب) اهمیت و ضرورت تحقیق
۴	ج) هدف های تحقیق
۴	د) فرضیه ها و سوال های تحقیق
۵	ه) مبانی نظری و پیشینه تحقیق
۸	و) جامعه آماری
۸	ز) ابزار تحقیق
۹	ح) شیوه تحلیل داده ها
۹	ط) ساختار و سازماندهی فصول تحقیق:
۱۰	بخش اول: موضوع شناسی
۱۱	فصل اول : مفاهیم

- مبحث اول: مفهوم قراردادهای ساخت ۱۲
- گفتار اول: تبیین قراردادهای مشابه قرارداد ساخت ۱۳
- ۱- قرارداد پیش فروش آپارتمان و قرارداد پیش فروش آپارتمان نیمه ساخت ۱۳
- ۱-۱- قرارداد پیش فروش آپارتمان ۱۳
- ۱-۱-۱- مفهوم قرارداد ۱۴
- ۱-۱-۲- مفهوم پیش فروش ۱۴
- ۱-۱-۳- مفهوم آپارتمان ۱۵
- ۱-۲- اوصاف قرارداد پیش فروش آپارتمان ۱۵
- ۱-۲-۱- لزوم یا جواز قرارداد پیش فروش آپارتمان ۱۵
- ۱-۲-۲-۱- تملیکی یا عهدی بودن قرارداد پیش فروش آپارتمان ۱۶
- ۱-۲-۲-۳- معوض یا غیر معوض بودن قرارداد پیش فروش آپارتمان ۱۸
- ۱-۲-۲-۴- معین یا غیر معین بودن قرارداد پیش فروش آپارتمان ۱۹
- ۱-۲-۲-۵- تشریفاتی بودن قرارداد پیش فروش آپارتمان ۲۰
- ۱-۳- ماهیت قرارداد پیش فروش آپارتمان ۲۱
- ۱-۳-۱- مقایسه ی قرارداد پیش فروش با قولنامه ۲۱
- ۱-۳-۲- مقایسه ی قرارداد پیش فروش با عقد سلم ۲۴

ب

- ۳-۳-۱ مقایسه ی قرارداد پیش فروش آپارتمان با بیع ۲۵
- ۳-۳-۱ کلی در ذمه ۲۵
- ۳-۳-۱ کلی در معین ۲۸
- ۳-۳-۱ معین ۲۹
- ۳-۳-۱ مقایسه قرارداد پیش فروش با قرارداد استصناع ۳۱
- ۳-۱ قرارداد پیش فروش آپارتمان نیمه ساخت ۳۵
- ۲- قرارداد موسوم به پیمانکاری و مقاطعه کاری ۳۷
- ۲-۱ تعریف پیمانکاری و انواع آن ۳۷
- ۲-۲ اوصاف قرارداد پیمانکاری ۴۱
- ۲-۲-۱ لزوم و جواز قرارداد پیمانکاری ۴۱
- ۲-۲-۲ معین یا نامعین بودن قرارداد پیمانکاری ۴۲
- ۲-۲-۳ رضایی یا تشریفاتی بودن قرارداد پیمانکاری ۴۴
- ۳- قرارداد ساخت ، بهره برداری و انتقال (BOT) و قرارداد مشارکت در ساخت ۴۶
- ۳-۱ قرارداد ساخت ، بهره برداری و انتقال ۴۶
- ۳-۱-۱ تعریف قرارداد ساخت و بهره برداری ۴۶
- ۳-۲ اوصاف قرارداد ساخت ، بهره برداری و انتقال ۵۰

ج

- ۳-۲-۱ لزوم یا جواز قرارداد ساخت ، بهره برداری و انتقال ۵۰
- ۳-۲-۲ معین یا نام معین بودن ۵۰
- ۳-۲-۳ معوض یا غیر معوض بودن قرارداد ساخت ، بهره برداری و انتقال ۵۱
- ۳-۲ قرارداد مشارکت در ساخت ۵۲
- گفتار دوم : تبیین مفهوم قراردادهای ساخت ۵۸
- مبحث دوم: مفهوم قرارداد استصناع ۵۹
- گفتار اول: تعریف لغوی استصناع ۶۰
- گفتار دوم: تعریف اصطلاحی استصناع ۶۰
- فصل دوم: اوصاف قرارداد های ساخت و استصناع ۷۰
- مبحث اول: اوصاف قراردادهای ساخت ۷۰
- گفتار اول: لزوم قراردادهای ساخت ۷۰
- گفتار دوم: عهدی یا تملیکی بودن قرارداد های ساخت ۷۱
- گفتار سوم: تشریفاتی بودن قرارداد های ساخت ۷۴
- مبحث دوم: اوصاف قرارداد استصناع ۷۵
- گفتار اول : لازم یا جایز بودن عقد استصناع ۷۵
- گفتار دوم: عهدی یا تملیکی بودن استصناع ۸۱

گفتار سوم: معین یا نامعین بودن عقد استصناع	۸۵
بخش دوم	۸۷
ماهیت، شرایط و آثار قراردادهای ساخت و استصناع	۸۷
فصل اول: ماهیت قراردادهای ساخت و استصناع و ارتباط آنها	۸۸
مبحث اول: تبیین ماهیت اصلی قراردادهای ساخت و استصناع	۸۸
گفتار اول: ماهیت قراردادهای ساخت	۸۹
گفتار دوم: ماهیت استصناع	۹۲
۱- بررسی ماهیت استصناع از جهت وعده یا عقد بودن استصناع	۹۲
۱-۱ وعده بودن استصناع	۹۳
۱-۲ عقد بودن استصناع	۹۶
۲- بررسی ماهیت استصناع از جهت استقلال یا عدم استقلال آن	۹۷
۱-۲ عقد استصناع و سلم	۹۷
۲-۲ استصناع و اجاره	۱۰۴
۲-۳ استصناع و عقد مرکب از بیع و اجاره اشخاص	۱۰۸
۲-۴ استصناع و جعاله	۱۱۲
۲-۵ استصناع و صلح	۱۱۳

۶-۲ استصناع به عنوان عقدی مستقل	۱۱۵
مبحث دوم: ارتباط قراردادهای ساخت با قرارداد استصناع	۱۱۸
فصل دوم: شرایط انعقاد و آثار قراردادهای ساخت	۱۲۲
مبحث اول: شرایط انعقاد قراردادهای ساخت	۱۲۲
گفتار اول: شرایط عمومی انعقاد قراردادها	۱۲۳
۱- قصد و رضا	۱۲۴
۲- اهلیت طرفین	۱۲۴
۳- مورد معامله	۱۲۵
الف) موجود بودن موضوع قرارداد	۱۲۷
ب) معلوم و معین بودن موضوع	۱۳۲
ج) معلوم و معین بودن عوض قراردادی	۱۳۳
۴- مشروعیت جهت معامله	۱۳۵
گفتار دوم: تشریفات انعقاد قراردادهای ساخت	۱۳۶
۱- قراردادهای پیمانکاری و قرارداد ساخت ، بهره برداری و انتقال	۱۳۶
۲- قرارداد پیش فروش آپارتمان	۱۳۸
مبحث دوم: آثار قراردادهای ساخت	۱۴۰

گفتار اول : آثار قرارداد نسبت به سازنده	۱۴۱
۱-تعهد به تهیه ی مواد اولیه و ساخت کالا.....	۱۴۲
۲-تعهد به انتقال کالا	۱۴۸
۱-۲ وجود یا عدم وجود تعهد به انتقال کالا	۱۴۸
۲-۲ زمان انتقال مالکیت	۱۵۸
۱-۲-۲ انتقال مالکیت و تحویل در قراردادهای پیمانکاری دولتی	۱۶۳
۲-۲-۲ انتقال مالکیت در قرارداد پیش فروش آپارتمان	۱۶۶
۳- ضمانت اجرای نقض تعهدات	۱۷۲
گفتار دوم: آثار قرارداد نسبت به سفارش دهنده	۱۷۶
۱- تعهد به پرداخت عوض قراردادی	۱۷۷
۲- تعهد به تحویل گرفتن کالای ساخته شده.....	۱۸۰
۳- تعهد به عدم انتقال موقعیت قراردادی	۱۸۲
۴- ضمانت اجرای نقض تعهدات سفارش دهنده	۱۸۳
نتیجه گیری	۱۸۵
منابع	۱۸۹
کتاب فارسی	۱۸۹

منابع عربی ۱۹۳

مقالات ۱۹۵

پایان نامه ها ۱۹۹

سایت ها ۲۰۰

الف) بیان مساله

قراردادهای ساخت از دیرباز مورد استفاده جوامع بشری بوده است و در جامعه ی امروز نیز مردم برای انجام بسیاری از امور خود، از این قراردادها استفاده می کنند. هرچند در گذشته با توجه به اینکه علم و تکنولوژی در سطح پایین تری از پیشرفت بوده و قراردادهای مزبور عمدتاً برای ساخت کالاهای کوچک همانند کفش و کیف و ظروف و فرش و ... به کار می رفته اما امروزه با توجه به پیشرفت بسیار گسترده ای که در زمینه ی تکنولوژی صورت گرفته است ، نیازهای انسان نیز به تبع آن متفاوت شده و به همین جهت موضوع این قراردادها از اشیای ساده ی ابتدایی به ساخت هواپیما ، فرودگاه ، سد ، پالایشگاه ، آپارتمان ، انیمیشن ، پروژه های عظیم صنعتی و فناوری های نوین تغییر پیدا کرده است .

درمورد سفارش ساخت با دو نوع قرارداد مواجه می شویم : قرارداد استصناع و قرارداد ساخت یا سفارش ساخت . استصناع در لغت از ماده ی صنع و به معنای طلب صناعت و ساختن می باشد (حلبیان ، ۱۳۹۰ ، ۳۰) و در اصطلاح به توافق اشخاص با صاحبان حرف و صنایع جهت ساختن شیء معین اطلاق می شود (سیفی زیناب و حسن زاده ، ۱۳۸۸ : ۱۶۳) . در میان فقهای متقدم این عقد هم در کتب فقهای امامیه و هم در کتب فقهای عامه مطرح شده است با این تفاوت که فقهای امامیه نسبت به فقهای عامه به صورت گسترده وارد بحث نشده اند و غیر از شیخ طوسی در کتاب های الخلاف و المبسوط و ابن حمزه در الوسيله و ابن سعید در الجامع الشرایع ، فقهای دیگر به بررسی این عقد پرداخته اند . فقهای عامه

برعکس فقیهان امامیه به صورت گسترده به بحث در مورد استصناع و جواز یا عدم جواز آن پرداخته اند که در این پایان نامه به ذکر نظرات آنها نیز پرداخته خواهد شد .

در مورد قراردادهای ساخت آنچه وجود دارد تنها نمونه هایی از قراردادهایی است که برای ساخت بین سفارش دهنده و سازنده منعقد شده است و در تمام نوشته های حقوقی هرگاه بحث از استصناع به میان آمده ، بدون اینکه تفاوت خاصی بین این دو عقد قائل شوند هر دو عقد را یکسان تلقی نموده اند درحالیکه آنچه در مورد استصناع وجود دارد صورت های ساده ای از قرارداد های رایج در گذشته بوده که برای ساخت کالاهای پیش پا افتاده به کار می رفته است درحالیکه امروزه وقتی بحث از ساخت می شود وارد قرارداد های کلانی می شویم که در آنها علاوه بر آنکه افراد بسیار زیادی در ساخت موضوع قرارداد درگیر هستند ، موضوع قرارداد ها هم آنچنان بزرگ و گسترده است که نمی توان تنها با استناد به عقد استصناع آنها را مورد بررسی قرارداد ، برای مثال امروزه قراردادهای عظیمی در زمینه ی مجتمع های مسکونی و تجاری و صنعتی منعقد می شود که مسلماً ساخت آنها از تمام جهات با ساخت یک کفش متفاوت است ، بنابراین لازم می آید ، به این قراردادها، به گونه ای متفاوت تر، نگریم . هم چنین با بررسی قراردادهای ساخت به نوعی از قراردادها با عنوان « ساخت ، بهره برداری و انتقال » برخورد می کنیم که در آن یکی از طرفین که معمولاً دولت است ، امتیاز ساخت پروژه ای را به طرف دیگر می دهد و به جای پرداخت مبلغی در ازای ساخت پروژه ، طرف سازنده امتیاز بهره برداری از آن را برای مدتی بعد از ساخت به دست می آورد و سپس به دولت انتقال می دهد.(شیروی ، ۱۳۸۰ : ۳۳)

با کنار هم قراردادن این قراردادها این سوال به ذهن می رسد که اساساً چه ارتباطی بین این قراردادها وجود دارد؟ آیا قراردادهای ساختی که امروزه وجود دارند همان قرارداد استصناعی هستند که در فقه بررسی شده اند یا اینکه باید بین آنها تفاوت هایی قائل شد؟

در پژوهش حاضر تلاش ما بر آن است که با بهره گیری از منابع فقهی و حقوقی راجع به قراردادهای ساخت و استصناع به بررسی و تبیین این مسائل بپردازیم .

ب) اهمیت و ضرورت تحقیق

نظر به اهمیت قراردادهای ساخت در پروژه های عظیمی که امروزه در تمام کشورها جریان دارد ضرورت بررسی و تبیین ماهیت قراردادهای ساخت و استصناع در دو بعد نظری و عملی قابل طرح است :

از بعد نظری

رفع ابهامات و خلأهای قانونی در خصوص قراردادهای ساخت .

تنظیم مقرراتی که جوابگوی اقتضائات کنونی درزمینه ی ساخت و سازها باشد .

هدایت ذهن جامعه حقوقی و هم چنین قانون گذار به تعیین قواعد و مقررات کامل و مشخصی برای این نوع از قراردادها تا از ناهماهنگی هایی که گاهاً در نوشته ها در این زمینه وجود دارد جلوگیری به عمل آید .

از بعد عملی

ارائه ی چه‌چوب کلی قراردادهای ساخت و کمک به روشن تر شدن ماهیت حقوقی آنها با این انگیزه که در زمان بروز اختلافاتی که در طی اجرای این قراردادها یا بعد آن به وقوع می پیوندد ، دادگاه ها و قضات با رجوع به این بحث ها بتوانند حقوق و تکالیف طرفین را احراز کرده و به دعاوی فیصله دهند .

ارتقاء سطح اطمینان افراد به انعقاد این قراردادها به جهت رفع ابهامات موجود در قراردادهای ساخت و آثار آن .

ج) هدف های تحقیق

هدف اصلی

تبیین ماهیت حقوقی و آثار قراردادهای ساخت و مقایسه ی آن با قرارداد استصناع.

هدف های فرعی

شناسایی ماهیت قرارداد ساخت از حیث معین یا نا معین بودن آن و مقایسه ی آن با استصناع.

تعیین انواع قرارداد ساخت و مقایسه ی شرایط حاکم بر آن با قرارداد استصناع .

تبیین آثار قرارداد ساخت در مقایسه با قرارداد استصناع.

د) فرضیه ها و سوال های تحقیق

سوال اصلی

آیا قرارداد ساخت از لحاظ ماهیت حقوقی همان قرارداد استصناع است یا نهادی است جداگانه؟

سوالات فرعی

وجوه اشتراک و افتراق قراردادهای ساخت و استصناع چیست؟

انواع قراردادهای ساخت کدامند و شرایط حاکم بر هر یک چیست؟

آثار قراردادهای ساخت کدامند؟

ه) مبانی نظری و پیشینه تحقیق

مبانی نظری

درمورد قرارداد های پیمان کاری که امروزه بسیاری از قراردادهای ساخت را دربرمی گیرند در سال ۱۳۸۷ بخش نامه شرایط عمومی پیمان توسط سازمان مدیریت و برنامه ریزی به تصویب رسید که مربوط به بخش عمومی و دولتی پیمان است. همچنین در مردادماه سال ۱۳۸۹ لایحه ای در مجلس شورای اسلامی باعنوان « لایحه ی پیش فروش ساختمان» به تصویب رسید. این لایحه علی رغم عنوان ظاهری اش به نظر باید در زمره ی قراردادهای پیمان و قراردادهای ساخت و استصناع قرارگیرد زیرا در ماده ی یک این لایحه آمده است: « هر قراردادی با هر عنوانی که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) در آید؛ از نظر مقررات این قانون قرارداد پیش فروش